

Tribunal fédéral – 5A\_695/2023  
II<sup>e</sup> Cour de droit civil  
Arrêt du 27 mars 2024

Bundesgericht – 5A\_695/2023  
II. zivilrechtliche Abteilung  
Urteil vom 27. März 2024

Propriété par étages  
Stockwerkeigentum

Nullité ou annulabilité  
d'une décision de PPE ;  
répartition des frais et  
charges communs  
*Nichtigkeit oder  
Anfechtbarkeit eines  
Beschlusses der  
Stockwerkeigentümerge-  
meinschaft ; Verteilung der  
gemeinsamen Kosten und  
Lasten*

Art. 75, 712h, 712m CC  
Art. 75, 712h, 712m ZGB



**Nullité ou annulabilité d'une décision de PPE** – Rappel des principes (consid. 3.7). **Répartition des frais et charges communs** (art. 712h CC) – Les décisions en rapport avec la répartition des frais et charges communs sont typiquement des décisions annulables (consid. 3.7).

En l'espèce, l'assemblée a pris la décision en 2015 d'assainir le parking sans précision sur la répartition du coût de cette rénovation. L'administration a établi des factures en procédant à une répartition selon les quotes-parts. Par décision du 3 juillet 2018, les propriétaires d'étages ont choisi de modifier la clé de répartition et de la calculer en fonction du nombre de places de stationnement détenues par chaque propriétaire d'étages. Une telle décision n'est pas nulle : conformément à l'art. 712h al. 3 CC, si certaines installations communes ne servent pas à certaines unités d'étage ou seulement dans une très faible mesure, il convient d'en tenir compte lors de la répartition des frais. Cette disposition, dont le principe est repris dans le règlement de PPE, ne prévoit le principe d'une répartition selon les quotes-parts que pour les frais qui sont dans l'intérêt égal de tous les propriétaires d'étages, ce qui n'est manifestement pas le cas pour le garage d'espèce (consid. 3.7).

**Nichtigkeit oder Anfechtbarkeit eines Beschlusses der Stockwerkeigentümergeinschaft** – Wiederholung der Grundsätze (E. 3.7). **Verteilung der gemeinsamen Kosten und Lasten** (Art. 712h ZGB) – Beschlüsse im Zusammenhang mit der Verteilung der gemeinsamen Kosten und Lasten sind typischerweise anfechtbare Beschlüsse (E. 3.7).

Im vorliegenden Fall fasste die Versammlung 2015 den Beschluss, den Parkplatz zu sanieren, ohne nähere Angaben zur Verteilung der Kosten für diese Sanierung zu machen. Die Verwaltung stellte Rechnungen aus und nahm dabei eine Aufteilung nach Quoten vor. Mit Beschluss vom 3. Juli 2018 entschieden sich die Stockwerkeigentümer dafür, den Verteilungsschlüssel zu ändern und ihn auf der Grundlage der Anzahl der von jedem Stockwerkeigentümer gehaltenen Parkplätze zu berechnen. Ein solcher Beschluss ist nicht nichtig : gemäss Art. 712h Abs. 3 ZGB ist dies bei der Kostenverteilung zu berücksichtigen, wenn bestimmte Gemeinschaftseinrichtungen von bestimmten Stockwerkeinheiten nicht oder nur in sehr geringem Umfang genutzt werden. Diese Bestimmung, deren Grundsatz in das Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft übernommen wurde, sieht den Grundsatz der Verteilung nach Quoten nur für Kosten vor, die im gleichen Interesse aller Stockwerkeigentümer liegen, was bei der vorliegenden Garage offensichtlich nicht der Fall ist (E. 3.7).

Besetzung  
Bundesrichter Herrmann, Präsident,  
Bundesrichter Hartmann, Bundesrichterin De Rossa,  
Gerichtsschreiber Möckli.

Verfahrensbeteiligte

1. A,

2. B,

beide vertreten durch Rechtsanwalt Fabian Brunner,  
Beschwerdeführer,

*gegen*

Stockwerkeigentümergeinschaft C,  
vertreten durch Fürsprecher Beat Gerber,  
Beschwerdegegnerin.

Gegenstand

Anfechtung bzw. Nichtigkeit von Stockwerkeigentümerbeschlüssen,

Beschwerde gegen das Urteil des Obergerichts des Kantons Solothurn, Zivilkammer, vom 31. Juli 2023 (ZKBER.2022.74).

### **Sachverhalt:**

#### **A.**

An der Dstrasse xx und yy in U befindet sich ein in Stockwerkeigentum aufgeteiltes Mehrfamilienhaus mit zehn Wohnungen und Einstellhalle. A und B sind Alleineigentümer je einer der Wohnung. Die Wertquote von A beträgt 73/1000 und diejenige von B 134/1000. Die Einstellhalle hat 15 Parkplätze, wovon 1,25 A und 3,25 B zugewiesen sind.

An der Stockwerkeigentümersammlung vom 9. Dezember 2015 wurde die Sanierung der Einstellhalle beschlossen. Am 26. Dezember 2017 verschickte die Verwalterin die Schlussrechnung, wobei sie die Sanierungskosten nach Wertquoten abrechnete. Damit betrug der Anteil von A Fr. 9'754.35 und derjenige von B Fr. 17'905.25. Verschiedene Stockwerkeigentümer fanden diese Kostenteilung nicht gerecht und gelangten an die Verwalterin. Es wurden Abklärungen beim Hauseigentümergeinschaft gemacht und die Frage der Kostenverteilung für die nächste Versammlung traktandiert.

An der Stockwerkeigentümersammlung vom 3. Juli 2018 wurde beschlossen, dass die Sanierungskosten für die Einstellhalle nicht nach Wertquoten, sondern nach der Anzahl der Parkplätze und künftig auch die Nebenkosten der Einstellhalle nach dem gleichen Prinzip abgerechnet werden (Traktandum 9). Dies führte in Bezug auf die Sanierung der Einstellhalle zu Mehrkosten für A von Fr. 1'635.10 und für B von Fr. 13'451.25. Die betreffenden Beschlüsse wurden nicht angefochten.

Am 3. April 2019 fand eine weitere Stockwerkeigentümersammlung statt, u.a. mit folgenden Traktanden: 3. Genehmigung des Protokolls der Versammlung vom 3. Juli 2018; 4. Sanierung Einstellhalle, Ausstände B und A; 5. Beschlussfassung Jahresrechnung 2017; 8. Beschlussfassung Jahresrechnung 2018; 11. Aufteilung Nebenkosten Einstellhalle.

#### **B.**

Die Beschlüsse Nrn. 3-5, 8 und 11 fochten A und B am 20. Mai 2021 mit Klage an, wobei sie die Feststellung der Nichtigkeit, eventualiter deren Aufhebung verlangten. Widerklageweise verlangte die Stockwerkeigentümergeinschaft die Verpflichtung von A zu Fr. 1'635.10 und von B zu Fr. 13'451.25 je nebst Zins.

Mit Urteil vom 30. Juni 2022 wies das Amtsgericht Solothurn-Lebern die Anfechtungsklage ab und verpflichtete A zur Zahlung von Fr. 1'635.10 und B zu Fr. 13'451.25 je nebst Zins.

Die hiergegen erhobene Berufung wies das Obergericht des Kantons Solothurn mit Urteil vom 31. Juli 2023 ab.

## C.

Mit Beschwerde vom 14. September 2023 verlangen A und B die Aufhebung des obergerichtlichen Urteils und die Feststellung der Nichtigkeit, eventualiter die Aufhebung der genannten Beschlüsse sowie die Abweisung der Widerklage.

### Erwägungen:

#### 1.

Angefochten ist ein kantonal letztinstanzlicher Entscheid über die Anfechtung von Stockwerkeigentümerbeschlüssen und damit eine vermögensrechtliche Zivilsache (**BGE 140 III 571 E. 1.1**), wobei der Streitwert gemäss den - unbeanstandeten bzw. beschwerdeweise bestärkten - Feststellungen im erst- und zweitinstanzlichen Entscheid mehr als Fr. 30'000.-- beträgt; die Beschwerde in Zivilsachen steht somit offen (Art. 72 Abs. 1, Art. 74 Abs. 1 lit. b, Art. 75 Abs. 1 und Art. 90 BGG).

#### 2.

Der von der Vorinstanz festgestellte Sachverhalt ist für das Bundesgericht grundsätzlich verbindlich (Art. 105 Abs. 1 BGG). Diesbezüglich kann nur eine willkürliche Sachverhaltsfeststellung gerügt werden, für welche das strenge Rügeprinzip gilt (Art. 97 Abs. 1 und Art. 106 Abs. 2 BGG), was bedeutet, dass das Bundesgericht nur klar und detailliert erhobene und belegte Rügen prüft, während es auf ungenügend sub-stanziierte Rügen und rein appellatorische Kritik am Sachverhalt nicht eintritt (**BGE 142 III 364 E. 2.4**; **149 III 81 E. 1.3**).

In rechtlicher Hinsicht hat die Beschwerde eine Begründung zu enthalten, in welcher in gedrängter Form dargelegt wird, inwiefern der angefochtene Entscheid Recht verletzt (Art. 42 Abs. 2 BGG), was eine sachbezogene Auseinandersetzung mit dessen Begründung erfordert (**BGE 140 III 115 E. 2**; **142 III 364 E. 2.4**).

#### 3.

Kern des Rechtsstreites bildet die Frage, ob der Beschluss betreffend Verteilung der Sanierungskosten vom 3. Juli 2018 an einem Nichtigkeitsgrund leidet und in der Folge die vorliegend angefochtenen Beschlüsse vom 3. April 2019 ebenfalls nichtig sind. Die Beschwerdeführer behaupten dies vorab betreffend die Traktanden 3 (Genehmigung des Protokolls der Versammlung vom 3. Juli 2018) und 4 (Sanierung Einstellhalle, Ausstände der Beschwerdeführer).

**3.1.** An der Versammlung vom 3. Juli 2018 fassten die Stockwerkeigentümer unter Traktandum 9 den Beschluss, dass die Kosten der erfolgten Sanierung der Einstellhalle (und künftig auch die Nebenkosten für die Einstellhalle, dazu unten) nicht nach Wertquoten, sondern nach Anzahl der zugewiesenen Parkplätze verteilt werden. Die Beschwerdeführer protestierten zwar im Nachgang bei der Verwalterin gegen diesen Beschluss, fochten ihn aber trotz deren Hinweise auf die entsprechende Klagemöglichkeit nicht an.

In der Folge versuchte die Stockwerkeigentümergeinschaft, bei den Beschwerdeführern die aus der Neuverteilung zu deren Lasten anfallenden Mehrkosten einzutreiben, wobei diese Rechtsvorschlag erhoben. Darauf beschlossen die Stockwerkeigentümer an der Versammlung vom 3. April 2019 unter Traktandum 4, dass alle zukünftigen Anwaltskosten im Zusammenhang mit der Eintreibung der Beiträge bzw. der Rechtsstreitigkeit zwischen den vorliegenden Parteien über die Gesamtrechnung beglichen werden. Ferner genehmigten sie unter Traktandum 3 das Protokoll der Versammlung des Vorjahres.

Die Beschwerdeführer machten und machen geltend, der am 3. Juli 2018 gefasste Beschluss zur Verteilung der Sanierungskosten sei nichtig, weil bereits angefallene Kosten nicht rückwirkend anders

verteilt werden könnten, und folglich seien auch die am 3. April 2019 zu den Traktanden 3 und 4 gefassten Beschlüsse nichtig.

**3.2.** Beide kantonalen Instanzen haben erwogen, dass ein Beschluss nur dann nichtig sei, wenn er gegen qualifizierte Formvorschriften, gegen zwingende privatrechtliche Fundamentalnormen, gegen unverzichtbare Rechte der Stockwerkeigentümer, gegen die Struktur des Stockwerkeigentums oder gegen zwingende Bestimmungen des öffentlichen Rechts verstosse. Inwiefern im Zusammenhang mit dem im Jahr 2018 gefassten Beschluss zur Verteilung der Sanierungskosten ein solcher Verstoss vorliegen solle, sei nicht erkennbar: Die Tragung gemeinschaftlicher Kosten nach Wertquoten gemäss Art. 712h Abs. 1 ZGB sei dispositiv und das Reglement halte in Ziff. 6.2 fest: "Die gemeinschaftlichen Kosten, welche im gleichmässigen Inrwewaae [wohl: Interesse] aller Stockwerkeigentümer auflaufen, werden nach Wertquoten verteilt." Die Verteilung gemeinschaftlicher Kosten erfolge mithin nach Wertquoten, aber nur dann, wenn sie im gleichmässigen Interesse aller Stockwerkeigentümer lägen. Die Sanierung der Einstellhalle diene indes ausschliesslich dem Interesse derjenigen Stockwerkeigentümer, welche auch Einstellhallenplätze besässen, und zwar im Verhältnis, wie ihnen Parkplätze zugewiesen seien. Eine Kostenverteilung nach Anzahl der Parkplätze widerspreche somit dem Reglement nicht und es liege keine Statutenwidrigkeit vor.

**3.3.** Die Beschwerdeführer machen geltend, die Abänderung des beschlossenen Kostenteilers nach Ausführung der Arbeiten und Versand der Schlussrechnung sei nichtig, weil eine Rückkehr auf ein abgeschlossenes Sachgeschäft dem elementaren Prinzip der Rechtssicherheit entgegenlaufe. Der diesbezügliche Verweis auf ein Urteil des Obergerichts Zürich sei falsch, weil dieses eine andere Konstellation betroffen habe. Vor diesem Hintergrund verletze das Obergericht ihr rechtliches Gehör, wenn es meine, das Amtsgericht habe sich zu Recht nicht mit ihrem Argument auseinandergesetzt, wonach eine Rückkehr auf ein abgeschlossenes Sachgeschäft allgemeinen Rechtsprinzipien zuwiderlaufe. Der vom Amtsgericht geäusserte Gedanken, dass jederzeit eine Reglementsänderung vorgenommen werden könne, sei nur für zukünftige Geschäfte richtig, was sie denn auch explizit zugestanden hätten; hingegen sei das Zurückkommen auf ein abgeschlossenes Sachgeschäft nicht möglich. Damit habe das Amtsgericht eine Rechtsverletzung begangen und das Obergericht habe sich mit der Problematik gar nicht auseinandergesetzt und deshalb das Recht ebenfalls falsch angewandt.

**3.4.** Zunächst ist festzuhalten, dass ausschliesslich der obergerichtliche Entscheid das Anfechtungsobjekt des bundesgerichtlichen Verfahrens bildet (Art. 75 Abs. 1 BGG). Soweit direkt der erstinstanzliche Entscheid kritisiert wird, ist auf die Beschwerde nicht einzutreten.

**3.5.** Sodann geht die Gehörsrüge fehl. Aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör fliesst die Pflicht, einen Entscheid so abzufassen, dass der Betroffene ihn gegebenenfalls sachgerecht anfechten kann. In diesem Sinn müssen - im Sinn der entscheidwesentlichen Gesichtspunkte - wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich das Gericht hat leiten lassen und auf welche sich sein Entscheid stützt (**BGE 141 III 28** E. 3.2.4; **143 III 65** E. 5.2). Inwiefern dies beim 12-seitigen obergerichtlichen Urteil nicht der Fall und bei objektiver Betrachtung eine sachgerechte Anfechtung nicht möglich gewesen sein soll, wird nicht dargelegt.

**3.6.** Die Beschwerdeführer bringen in Bezug auf die am 3. April 2019 gefassten Beschlüsse nicht direkt eine Gesetzes- oder Statutenwidrigkeit vor, sondern behaupten eine (Folge-) Nichtigkeit, welche sie aus einer angeblichen Nichtigkeit des am 3. Juli 2018 unter dem Traktandum 9 gefassten Beschlusses betreffend die Verteilung der Sanierungskosten ableiten.

Diese Argumentationslinie scheidet bereits daran, dass im Jahr 2019 nicht über die Tragung der Sanierungskosten Beschluss gefasst wurde, sondern über die Genehmigung des Protokolls der Versammlung des Vorjahres sowie über die Tragung der Anwaltskosten im Rechtsstreit zwischen den Parteien bzw. die Verfolgung und Eintreibung der ausstehenden Sanierungskostenbeiträge. Weder

äussern sich die Beschwerdeführer dazu, an welchem zu einer Nichtigkeit des Genehmigungsbeschlusses führenden Mangel das Protokoll leiden könnte, noch zeigen sie auf, inwiefern der Beschluss über die Tragung der Anwaltskosten durch die Gemeinschaft nichtig sein könnte, betrifft doch der Rechtsstreit die Stockwerkeigentümergeinschaft als Partei und entstehen die Anwaltskosten unabhängig von dessen Ausgang. Ein Folgekonnex zum Sanierungskostenbeschluss des Vorjahres besteht somit nicht unmittelbar, sondern höchstens indirekt. Nachdem sich jedoch die kantonalen Verfahren vorab um die Frage der Nichtigkeit des im Vorjahr unter dem Traktandum 9 gefassten Beschlusses drehten und die Klärung dieser Frage für die Wahrung des Rechtsfriedens wichtig scheint, ist hierzu nachfolgend Stellung zu nehmen.

**3.7. Beschlüsse der Stockwerkeigentümergeinschaft können innert 30 Tagen ab Kenntnisnahme von jedem Stockwerkeigentümer, der nicht zugestimmt hat, gerichtlich angefochten werden (Art. 75 i.V.m. Art. 712m Abs. 2 ZGB). Im Zweifel ist von der blossen Anfechtbarkeit des Beschlusses auszugehen und eine Nichtigkeit ist nur mit grösster Zurückhaltung anzunehmen (Urteil 5A\_21/2023 vom 7. Februar 2024 E. 6 mit Verweis auf MEIER-HAYOZ/REY, in: Berner Kommentar, N. 148 zu Art. 712m ZGB). Wie die kantonalen Instanzen zutreffend festgehalten haben, ist (im Sinn von Kategorien) von Nichtkeit auszugehen, wenn ein Beschluss gegen qualifizierte Formvorschriften, gegen die Struktur des Stockwerkeigentums, gegen unverzichtbare Rechte der Stockwerkeigentümer oder gegen zwingende privatrechtliche Fundamentalnormen oder gegen zwingende Bestimmungen des öffentlichen Rechts verstösst. Als Beispiele sind zu nennen die Einberufung der Versammlung durch eine unzuständige Person oder die Einberufung ohne Traktandenliste, die willentliche Nichteinladung eines Stockwerkeigentümers oder der generelle Ausschluss eines Stockwerkeigentümers vom Stimmrecht, die Wegbedingung einer Anfechtungsmöglichkeit, die Zuweisung zwingender gemeinschaftlicher Teile zu Sonderrecht u.ä.m. (vgl. zum Ganzen und mit weiteren Anwendungsbeispielen: WERMELINGER, in: Zürcher Kommentar, N. 208 f. zu Art. 712m ZGB; HAND-SCHIN/WYTTEBACH, Der Beschluss der Stockwerkeigentümersammlung und seine Anfechtung, in: Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2011, Zürich 2011, S. 78 f.). Typischerweise bloss anfechtbar sind hingegen Beschlüsse im Zusammenhang mit der Verteilung gemeinschaftlicher Kosten und Lasten auf die einzelnen Stockwerkeigentümer (WERMELINGER, a.a.O., N. 207 zu Art. 712m ZGB; HANDSCHIN/WYTTEBACH, a.a.O., S. 77 unten).**

Die Beschwerdeführer leiten die Nichtigkeit daraus ab, dass nach der Sanierung der Einstellhalle und der bereits erfolgten Abrechnung über die Kosten nicht nachträglich auf deren Verteilung zurückgekommen werden könne. Die Beschwerdegegnerin machte geltend, dass über die Kostenverteilung gar nie Beschluss gefasst worden sei; unter dem Traktandum 4 sei an der Versammlung vom 9. Dezember 2015 einstimmig die Sanierung der Einstellhalle beschlossen, aber kein Beschluss über die Verteilung der Kosten gefasst worden. Diesbezüglich finden sich im angefochtenen Urteil lediglich indirekt Ausführungen, indem das Obergericht erwogen hat, die Stockwerkeigentümer hätten auf ihren Beschluss betreffend Kostenverteilung zurückkommen dürfen. Es scheint, als ob sich an der Versammlung vom 9. Dezember 2015 niemand über die Kostenverteilung Gedanken gemacht hat bzw. die Eigentümer stillschweigend von einer Tragung nach Massgabe der Wertquoten im Sinn von Art. 6.1 und 6.2 des Reglementes ausgingen, findet sich doch im Protokoll zur Versammlung 2015 beim Sanierungsbeschluss nichts zur Kostentragung. Wie es sich im Einzelnen verhalten hat, ist auch nicht entscheidend: Die Verwalterin hatte die Verteilung nach Wertquoten bereits vorgenommen und entsprechend Rechnung gestellt, worauf verschiedene Eigentümer mit der Frage an sie gelangten, ob nicht nach Anzahl der Parkplätze aufzuschlüsseln wäre. Insofern gind das Obergericht zutreffend von einem "Zurückkommen" auf die Kostenverteilung durch den am 3. Juli 2018 gefassten Beschluss aus.

Indes ist nicht ansatzweise zu sehen, inwiefern dadurch die Struktur des Stockwerkeigentums, die Teilnahme- und Stimmrechte der Beschwerdeführer oder zwingende Normen des Privatrechts oder des öffentlichen Rechts verletzt sein könnten: Gemäss der dispositiven Norm von Art. 712h Abs. 1 ZGB sind gemeinschaftliche Kosten grundsätzlich nach Wertquoten zu verteilen. Soweit jedoch

bestimmte gemeinschaftliche Bauteile oder Einrichtungen einzelnen Stockwerkeinheiten nicht oder nur in ganz geringem Mass dienen, so ist dies gemäss Art. 712h Abs. 3 ZGB bei der Verteilung der Kosten zu berücksichtigen. Abs. 3 ist im Unterschied zu Abs. 1 zwingender Natur (BGE 112 II 314 E. 3a; 117 II 251 E. 5b; 149 III 393 E. 3.1) und ein dagegen verstossender Beschluss der Stockwerkeigentümergeinschaft wäre nichtig (Urteil 5A\_972/2020 vom 5. Oktober 2021 E. 6.1 mit umfassenden Hinweisen auf die Literatur). Das Reglement nimmt in Ziff. 6.2 die gesetzliche Lösung auf, indem es festhält, dass gemeinschaftliche Kosten nach Wertquoten zu verteilen seien, soweit sie im gleichmässigen Interesse aller Stockwerkeigentümer entstanden sind.

Die rechtlichen Grundlagen stellen die Beschwerdeführer nirgends in Frage. Hingegen versuchen sie - offenkundig um dem Argument der kantonalen Gerichte zu begegnen, wonach die Interessenlage bei einer Einstellhalle anders sei, indem diejenigen Eigentümer, welche über Parkplätze verfügen würden, an einer Sanierung interessiert seien, und zwar im Verhältnis der Anzahl der Parkplätze - in tatsächlicher Hinsicht ein gleichgerichtetes Interesse aller Stockwerkeigentümer zu behaupten, indem sie vorbringen, dass die Einstellhalle als Fundament des Gebäudes diene und deshalb alle Eigentümer gleichermaßen betroffen seien. Dabei handelt es sich um eine neue und damit von vornherein unzulässige Tatsachenbehauptung (Art. 99 Abs. 1 BGG); die Beschwerdeführer hatten nie vorgebracht, dass das Gebäude einsturzgefährdet gewesen wäre oder die Einstellhalle anderweitig aus Gründen hätte saniert werden müssen, welche die Konstruktion oder die Stabilität des gesamten Gebäudes beschlagen hätten.

Ferner steht auch nicht die Konstellation zur Debatte, dass die Beschwerdeführer gutgläubig irreversible und nicht in ihrem Interesse liegende Dispositionen getroffen hätten, welche ein Zurückkommen auf die Frage der Kostenverteilung zwingend ausschliessen würde. Vielmehr wurde den Eigentümern die abweichende Interessenlage im Kontext mit der Einstellhalle offenbar bewusst, als es um die konkreten Zahlungen ging. Wenn sie in der Folge an der Versammlung 2018 beschlossen haben, die Kosten im Verhältnis der Anzahl zugewiesener Parkplätze aufzuteilen, liegt darin keine fundamentale "Strukturwidrigkeit" begründet, umso weniger als es üblich (und im Sinn von Art. 712h Abs. 3 ZGB allenfalls auch zwingend erforderlich) ist, in Bezug auf spezifische Kostenfaktoren eine vom Wertquotenprinzip abweichende sachgerechte Lösung zu treffen. Genau besehen liegt hier entgegen der Behauptung der Beschwerdeführer gar nicht eine Reglementsänderung vor, sondern ist die Beschlussfassung vielmehr gerade im Sinn von Art. 712h Abs. 3 ZGB und Ziff. 6.2 des Reglementes erfolgt, welches das Wertquotenprinzip nur für Kosten vorsieht, welche im gleichmässigen Interesse aller Stockwerkeigentümer anfallen, was bei der Einstellhalle offenkundig nicht der Fall ist. Vor diesem Hintergrund würde sich vielmehr gegenteilig die Frage eines Verstosses gegen Art. 712h Abs. 3 ZGB und damit einer Nichtigkeit stellen - wobei Art. 712h Abs. 3 ZGB in der Praxis nur mit Zurückhaltung anzuwenden ist (Urteil 5A\_445/2020 vom 7. Dezember 2020 E. 3.1) -, wenn die Sanierungskosten nach Wertquoten statt nach der tatsächlichen Interessenlage verteilt worden wären.

**3.8.** Als Zwischenergebnis ist festzuhalten, dass die Beschwerdeführer nicht darzulegen vermögen, inwiefern der Beschluss vom 3. Juli 2018 unter dem Traktandum 9 nichtig sein soll, und noch weniger, inwiefern eine Folgenichtigkeit der am 3. April 2019 unter den Traktanden 3 und 4 gefassten Beschlüsse gegeben sein könnte.

#### **4.**

Beim Beschluss zum Traktandum 5 (Genehmigung der Jahresrechnung 2017) ging es darum, dass infolge der Sanierung der Einstellhalle eine Gartentür, Teile des Zaunes und Gartensitzplätze entfernt und neu erstellt werden mussten, wobei die Gartensitzplätze teilweise vergrössert wurden. Das erstinstanzliche Vorbringen, beim Tor handle es sich um eine Luxusvariante und die Kosten könnten nicht der Gemeinschaft auferlegt werden, hielten die Beschwerdeführer in ihrer Berufung nicht mehr aufrecht. Hingegen bemängelten sie weiterhin, dass die Kosten der Vergrösserung des Sitzplatzes des Ehepaars E von Fr. 1'500.-- durch die Gemeinschaft getragen werde.

Das Obergericht hielt fest, dass die Verwalterin zu Protokoll gegeben habe, das Ehepaar E habe vor der Sanierung eine Sichtschutzwand gehabt, welche wegen der Sanierung weggerissen werden müssen. Es sei vereinbart gewesen, dass die Ehegatten E die Erweiterung des Sitzplatzes zahlen würden und die Stockwerkeigentümergeinschaft die Sichtschutzwand. Da sich dies jedoch fast ausgeglichen habe, habe man es der Einfachheit halber so belassen.

Die Beschwerdeführer halten diesbezüglich einzig fest (Beschwerde, Seite 14 Ziff. 14), der Rückschluss des Obergerichtes, dass demnach keine Statutenverletzung ersichtlich sei, wenn die Kosten der Sitzplatzerweiterung von der Gemeinschaft getragen worden seien, stelle eine falsche Rechtsanwendung dar. Mit dieser isolierten Aussage und ohne Willkürwürgen betreffend die zugrunde liegenden Tatsachenfeststellungen bleibt die Beschwerde unbegründet: Obergerichtliche Aussage war offenkundig, dass zufolge gegenseitiger Verrechnung der Kosten bzw. der Forderungen die Jahresrechnung im Ergebnis korrekt sei. Die Beschwerdeführer müssten nähere Ausführungen dazu machen, inwiefern dieser Schluss nicht zutreffen und die Genehmigung der Jahresrechnung gegen das Gesetz oder die Statuten verstossen soll.

## 5.

Beim Beschluss zum Traktandum 8 (Genehmigung der Jahresrechnung 2018) ging es darum, dass die Beschwerdeführer zufolge der von ihnen behaupteten Nichtigkeit der am 3. Juli 2018 zur Verteilung der Sanierungskosten gefassten Beschlüsse eine falsche Verbuchung transitorischer Aktiven (die strittigen Nachforderungen) in der Jahresrechnung 2018 dahingehend bemängelten, dass die Forderungen inexistent seien. Das Amtsgericht verneinte eine Rechtsverletzung, weil in Bezug auf die Beschlüsse vom 3. Juli 2018 keine Nichtigkeit vorliege (erstinstanzlicher Entscheid, S. 13 Ziff. 5). Berufungsweise wiederholten die Beschwerdeführer ihr Vorbringen, wonach die Jahresrechnung 2018 als Folge der Nichtigkeit der Beschlüsse des Vorjahres nicht genehmigt werden könne (Berufung, S. 12 Ziff. 14).

Vor Bundesgericht machen die Beschwerdeführer geltend (Beschwerde S. 12 Ziff. 12), sie hätten ihre Rügen im Rahmen des Berufungsverfahrens substantiiert vorgebracht. Was sie daraus im Einzelnen ableiten, legen sie jedoch nicht dar. Mangels näherer Ausführungen bleibt die Beschwerde diesbezüglich unbegründet. Nur ergänzend sei festgehalten, dass - soweit sie dem Obergericht allenfalls vorwerfen möchten, diesen Rügepunkt nicht eigens behandelt zu haben - das Obergericht sich jedenfalls zur behaupteten Nichtigkeit der Beschlüsse des Vorjahres ausführlich geäußert und die Beschwerdeführer ihre Beanstandung des Beschlusses vom 3. April 2019 unter dem Traktandum 8 ausschliesslich mit der Nichtigkeit der Beschlüsse des Vorjahres begründet hatten.

## 6.

Beim Beschluss zum Traktandum 11 ging es darum, dass die Gemeinschaft beschloss, die Nebenkosten der Einstellhalle ab 1. Januar 2019 nach Anzahl der Einstellplätze statt nach Wertquoten zu verteilen. Das Obergericht stellte fest, dem Protokoll könne entnommen werden, dass die Gemeinschaft bereits am 3. Juli 2018 einstimmig beschlossen habe, dass die Nebenkosten "künftig korrekt" nach dem gleichen Prinzip wie die Sanierungskosten verteilt werden sollten, jedoch der Einfachheit halber erst am 1. Januar 2019. Somit gehe es beim Beschluss vom 3. April 2019 entgegen der missverständlichen Bezeichnung im Protokoll gar nicht um einen rückwirkenden Beschluss, sondern um eine Bestätigung des bereits im Vorjahr Beschlossenen.

Die Beschwerdeführer scheinen nicht mehr in Frage zu stellen, dass bereits im Vorjahr beschlossen worden war, ab wann der neue Verteilschlüssel zum Tragen kommen soll, denn sie machen geltend, dass es für eine Verteilung der Nebenkosten der Einstellhalle nach Anzahl der Parkplätze statt nach Wertquoten einer Reglementsänderung bedürfe, welche nie traktandiert oder beschlossen worden sei.

Indes bewirkte der am 3. Juli 2018 unter dem Traktandum 9 erfolgte Beschluss in Bezug auf die Verteilung der Nebenkosten im Zusammenhang mit der Einstellhalle gerade eine Änderung - bzw. eher eine lückenfüllende Präzisierung (dazu oben) - von Ziff. 6.2 des Reglementes, welches eine Verteilung

der gemeinschaftlichen Kosten nach Wertquoten vorsieht, soweit diese im gleichmässigen Interesse aller Stockwerkeigentümer entstanden sind. Gegen jenen Beschluss hatten die Beschwerdeführer keine Anfechtungsklage erhoben und im Übrigen hätte einer solchen auch kein Erfolg beschieden sein können, weil damit bloss reglementarisch die Vorgaben von Art. 712h Abs. 3 ZGB umgesetzt wurden. Unabhängig davon zeigen die Beschwerdeführer auch nicht auf, inwiefern der Beschluss vom 3. April 2019 unter dem Traktandum 11 - im Kontext mit der obergerichtlichen Erwägung, damit sei lediglich das bereits im Vorjahr Beschlossene wiederholt worden, auch in Bezug auf den Zeitpunkt der Änderung - nichtig sein könnte.

**7.**

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen, soweit auf sie einzutreten ist. Die Gerichtskosten sind den Beschwerdeführern aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 BGG). Der Gegenseite ist kein entschädigungspflichtiger Aufwand entstanden.

**Demnach erkennt das Bundesgericht:**

**1.**

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit auf sie einzutreten ist.

**2.**

Die Gerichtskosten von Fr. 4'000.-- werden den Beschwerdeführern auferlegt.

**3.**

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Obergericht des Kantons Solothurn, Zivilkammer, mitgeteilt.

Lausanne, 27. März 2024

Im Namen der II. zivilrechtlichen Abteilung  
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Herrmann

Der Gerichtsschreiber: Möckli