



**Entscheidung des Kantonsgesichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht
vom 16. Januar 2023 (400 22 236)**

Zivilprozessrecht / Zivilgesetzbuch

Bestimmung des Streitwerts bei Anfechtung von Beschlüssen der Stockwerkeigentümergeinschaft (E. 1.1 f.); Unterscheidung zwischen Anfechtungsklage nach Art. 712m Abs. 2 ZGB i.V.m. Art. 75 ZGB und Abberufungsklage nach Art. 712r Abs. 2 ZGB (E. 2.3.1f.); keine richterliche Fragepflicht gemäss Art. 56 ZPO bei bestimmt und klar formulierten Rechtsbegehren (E. 2.3.3).

Besetzung

Präsidentin Christine Baltzer-Bader;
Gerichtsschreiber Giuseppe Di Marco

Parteien

A._____,
vertreten durch Rechtsanwalt Markus Holenstein, Schiffflände 22,
8001 Zürich,
Kläger und Berufungskläger

gegen

Stockwerkeigentümergeinschaft B._____,
vertreten durch C._____,
vertreten durch Advokat Etienne Petitpierre, Gerbergasse 1, 4001 Basel,
Beklagte und Berufungsbeklagte

Gegenstand

Sachenrecht / Stockwerkeigentum

Berufung gegen den Entscheid des Präsidenten des Zivilkreisgerichts
Basel-Landschaft West vom 25. Oktober 2022

A. Gemäss Klagebewilligung des Friedensrichteramts Oberwil/Therwil vom 30. September 2021 stellte der klagende A.____ gegen die Stockwerkeigentümergeinschaft B.____, vertreten durch die Verwalterin C.____, im Rahmen des Schlichtungsverfahrens folgende Rechtsbegehren:

1. *Es seien der [recte: die] Beschlüsse der Versammlung der STWE-Gemeinschaft B.____ vom 12.6.2021 hinsichtlich Traktanden 5.a) – d) aufzuheben.*
2. *Eventualiter seien die Beschlüsse der Versammlung der STWE-Gemeinschaft B.____ vom 12.6.2021 hinsichtlich Traktandum 3, 4, 6b), 7, und 9.e) aufzuheben.*
3. *Unter o/e-Kostenfolge zu Lasten der Beklagten.*

B. Die vorgenannte Klagebewilligung prosequierte A.____ grundsätzlich mit schriftlich begründeter Klage an das Zivilkreisgericht Basel-Landschaft West (nachfolgend: Zivilkreisgericht oder Vorinstanz) vom 17. Januar 2022, gemäss welcher er die Aufhebung der anlässlich der Stockwerkeigentümersammlung vom 12. Juni 2021 gefassten Beschlüsse zu den Traktanden 5.a) – 5.d), 4, 6.b) und 9.e) begehrte. Jene Klage wird im zivilkreisgerichtlichen Verfahren Nr. 140 22 143 II behandelt.

C. Mit einer weiteren, schriftlich begründeten Klage an das Zivilkreisgericht vom 18. Januar 2022 stellte A.____, vertreten durch Rechtsanwalt Markus Holenstein, im Verfahren 140 22 153 II ohne weiteres Schlichtungsverfahren folgende Rechtsbegehren:

1. *Der anlässlich der Stockwerkeigentümersammlung vom 12. Juni 2021 gefasste Beschluss Nr. 3.2 sei aufzuheben, und es sei C.____ als Verwalterin der Stockwerkeigentümergeinschaft B.____ per sofort abzurufen.*
2. *Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beklagten.*

Gleichzeitig beantragte A.____ die Sistierung des Verfahrens bis zur rechtskräftigen Erledigung des Parallelverfahrens Nr. 140 22 143 II.

D. Der Zivilkreisgerichtspräsident wies den Sistierungsantrag mit begründeter Verfügung vom 28. Februar 2022 ab.

E. In ihrer Stellungnahme vom 16. Juni 2022 im hier zu beurteilenden zivilkreisgerichtlichen Verfahren 140 22 153 II ersuchte die Beklagte unter o/e-Kostenfolge, auf die Klage betreffend Aufhebung des Beschlusses Nr. 3.2 der Stockwerkeigentümergeinschaft B.____ (nachfolgend: Stockwerkeigentümergeinschaft) vom 12. Juni 2021 sowie auf sofortige Abberufung von C.____ als Verwalterin dieser Stockwerkeigentümergeinschaft sei nicht einzutreten, eventualiter seien die Klagebegehren vollumfänglich abzuweisen.

F. Nach einem zweiten Schriftenwechsel, in welchem sich die Parteien je noch einmal zur Sache und insbesondere zur Eintretensfrage geäussert hatten, sprachen sich die Parteien für einen auf die Eintretensfrage beschränkten schriftlichen Entscheid des Zivilkreisgerichts ohne Durchführung einer Hauptverhandlung aus. Dieser Entscheid erging am 25. Oktober 2022 und lautete auf Nichteintreten auf die Klage. Die Kosten des Schlichtungs- und Gerichtsverfahrens von insgesamt CHF 2'240.00 wurden dem unterliegenden Kläger auferlegt, welcher zudem zur

Leistung einer Parteientschädigung von CHF 8'574.90 an die Beklagte verpflichtet wurde. Die Vorinstanz erwog zusammengefasst, dass der Kläger gemäss Art. 712r Abs. 2 ZGB binnen Monatsfrist ab dem Tag des ablehnenden Beschlusses der Stockwerkeigentümergeinschaft über die Abberufung der Verwalterin C.____, also ab dem 12. Juni 2021, die gerichtliche Abberufung hätte verlangen müssen. Nach Art. 249 lit. d Ziff. 4 ZPO sei das summarische Verfahren anwendbar, womit das Schlichtungsverfahren entfalle (Art. 198 lit. a ZPO). Die am 18. Januar 2022 beim Zivilkreisgericht eingereichte Klage auf Abberufung der Verwalterin (zweiter Teil des Rechtsbegehrens) sei klarerweise verspätet gewesen, weshalb auf diese nicht einzutreten sei. Das Rechtsbegehren auf sofortige Abberufung der Verwalterin sei nicht im Rahmen des Schlichtungsverfahrens, sondern erstmals mit der Klage vom 18. Januar 2022 vorgebracht worden. Der Kläger könne deshalb nicht auf Art. 63 ZPO und die von ihm behauptete Perpetuierungswirkung des anhängig gemachten Schlichtungsgesuchs abstellen, um die Rechtzeitigkeit seiner Klage zu begründen. Sofern und soweit sich der Kläger auf eine zulässige Klageänderung nach Art. 227 ZPO berufe, verkenne er, dass das Verfahren um Abberufung der Verwalterin den Regeln des summarischen Verfahrens folge, während die Anfechtung von Beschlüssen der Stockwerkeigentümergeinschaft im vereinfachten oder ordentlichen Verfahren erfolge. Mangels Erfüllung der Voraussetzung der gleichen Verfahrensart sei eine Klageänderung nicht zulässig. Hinsichtlich des ersten Teils des klägerischen Rechtsbegehrens auf Aufhebung des Beschlusses Nr. 3.2 vom 12. Juni 2021 bliebe schliesslich – unabhängig von der Beurteilung dieses Begehrens – in jedem Fall der status quo hinsichtlich der Verwaltung erhalten. Dem Kläger fehle somit das notwendige Rechtsschutzinteresse an diesem ersten Teil seiner auf die Abberufung der Verwaltung zielenden Klage, auf welchen daher ebenfalls nicht einzutreten sei.

G. Mit Berufung vom 7. November 2022 wandte sich der Kläger A.____ an das Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht (nachfolgend: Kantonsgericht), und beantragte die kostenfällige Aufhebung des zivilkreisgerichtlichen Entscheids vom 25. Oktober 2022, das Eintreten auf die Klage und die Rückweisung der Sache an die Vorinstanz zur erstmaligen materiellen Beurteilung. Eventualiter verlangte er die Reduktion der an die Beklagte zu leistenden Parteientschädigung auf CHF 3'000.00.

H. Die Beklagte ersuchte mit Berufungsantwort vom 28. November 2022 um Abweisung der Berufung, unter Kosten- und Entschädigungsfolge zuzüglich Mehrwertsteuer zulasten des Klägers. Nach verfügtem Aktenschluss am 30. November 2022 nahmen die Parteien im Rahmen einer freiwilligen Replik je zur Eingabe der Gegenseite Stellung, wobei sie an ihren Standpunkten festhielten.

I. In den nachfolgenden Erwägungen des Kantonsgerichts werden die zweitinstanzlichen Begründungen der Parteien zusammengefasst wiedergegeben, soweit sie für die Beurteilung der Berufung rechtserheblich sind.

Erwägungen

1.1 Gemäss Art. 308 Abs. 1 lit. a ZPO sind erstinstanzliche End- und Zwischenentscheide mit Berufung anfechtbar. In vermögensrechtlichen Streitigkeiten ist die Berufung gemäss

Art. 308 Abs. 2 ZPO nur zulässig, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens CHF 10'000.00 beträgt. Bei der vorliegend zu beurteilenden Klage auf Aufhebung des Beschlusses Nr. 3.2 der Stockwerkeigentümergeinschaft vom 12. Juni 2021 sowie auf sofortige Abberufung von C.____ als Verwalterin dieser Stockwerkeigentümergeinschaft handelt es sich um eine zivilrechtliche Angelegenheit vermögensrechtlicher Natur. Der Streitwert wird grundsätzlich durch das Rechtsbegehren bestimmt (Art. 91 Abs. 1 ZPO). Lautet das Rechtsbegehren nicht auf eine bestimmte Geldsumme, so setzt das Gericht den Streitwert von Amtes wegen fest, sofern sich die Parteien darüber nicht einigen oder ihre Angaben offensichtlich unrichtig sind (Art. 91 Abs. 2 ZPO). Zur Bestimmung des Streitwerts ist vom gesamten Honorar, welches der Verwaltung während eines Jahres ausbezahlt wurde, auszugehen und dieser Betrag ist anschliessend in Anwendung von Art. 92 ZPO hochzurechnen (BGer 5C.204/2004 vom 21. Oktober 2004 E. 1; BGer 5C.203/1999 vom 14. März 2000 E. 1; KGE BL 400 13 203 vom 1. Oktober 2013 E. 1; OGer ZH PF210031 vom 12. Oktober 2021 E. II.1.1; OGer ZH LF150072 vom 7. Juni 2016 E. II.1.1; OGer ZH RU120002 vom 22. März 2012 E. II.3.2; ZK ZGB-WERMELINGER, 2. Aufl., 2019, Art. 712r N 62). Für die Frage, ob im vorliegenden Fall zur Berechnung des Streitwerts Art. 92 Abs. 2 ZPO Anwendung findet, ist entscheidend, ob die zukünftige Amtsdauer der Verwalterin C.____ bekannt ist oder nicht. Ist ihre Amtsdauer befristet oder lässt sie sich auch nur annähernd bestimmen, so ist von einer Hochrechnung nach Art. 92 Abs. 2 ZPO abzusehen und der Kapitalwert nach der voraussichtlichen Amtsdauer zu berechnen (Art. 92 Abs. 1 ZPO). Ist die Amtsdauer der Verwalterin jedoch unbefristet und lässt sie sich nicht abschätzen, so ist gemäss Art. 92 Abs. 2 ZPO auf das zwanzigfache Jahreshonorar zur Bestimmung des Streitwerts abzustellen.

1.2 Der Berufungskläger ging in seiner Klage vom 18. Januar 2022 von einem Streitwert von CHF 12'000.00 aus, wobei er auf den Beschluss Nr. 3.2 gemäss Klagebeilage 2 verwies und zudem «2 Jahreslöhne der auf 2 Jahre gewählten Verwaltung, vgl. OGer ZH, NP130037 vom 18. März 2017» (recte: 2014) angab. Zur Frage des Streitwerts liess sich die Berufungsbeklagte im erstinstanzlichen Verfahren zwar nicht vernehmen, indes reichte sie den Verwaltungsvertrag vom 27. März 2013 ein (Klageantwortbeilage 8). Ziffer 1 des Verwaltungsvertrags sieht vor, dass sich der Vertrag mit der Verwalterin C.____ um jeweils zwei weitere Jahre verlängert, «wenn an der dem jeweiligen Vertragsende vorausgehenden Eigentümerversammlung nichts Gegenteiliges beschlossen wird, resp. die Verwalterin ihr Amt nicht zur Verfügung stellt». Dies bedeutet, dass sich die Amtstätigkeit ohne aktives Handeln der Stockwerkeigentümergeinschaft oder der Verwalterin jeweils automatisch um zwei weitere Jahre verlängert. Eine Beschränkung der Anzahl Verlängerungen ist weder im Verwaltungsvertrag noch im Reglement vorgesehen. Somit ist es denkbar, dass C.____ noch über Jahre hinaus die Verwaltungstätigkeit innehaben kann. Eine Abschätzung, wann die Verwaltungstätigkeit enden wird, lässt sich nicht vornehmen. Die Beendigung hängt von einem ungewissen Ereignis ab, nämlich dem Beschluss durch die Stockwerkeigentümergeinschaft oder die Zurverfügungstellung des Amtes durch C.____ selbst. Somit ist die vorliegende Regelung einem unbefristeten Vertragsverhältnis gleichzusetzen, weshalb in Nachachtung der vorgenannten Rechtsprechung und entgegen der Meinung des Berufungsklägers sowie derjenigen in OGer ZH NP130037 vom 18. März 2014 E. II.3c zur Bestimmung des Streitwerts gemäss Art. 92 Abs. 2 ZPO das Jahreshonorar der Verwalterin von CHF 6'000.00 um den zwanzigfachen Betrag hochzurechnen ist. Zu diesem

Schluss kam auch die Vorinstanz, welche den Streitwert der Klage richtigerweise auf CHF 120'000.00 ermittelte. Zumal der vom Berufungskläger geltend gemachte Streitwert von CHF 12'000.00 offensichtlich unrichtig und auch nicht hinreichend substantiiert war, ist die von Amtes wegen gemäss Art. 91 Abs. 2 ZPO vorgenommene Streitwertermittlung durch die Vorinstanz nicht zu beanstanden, selbst wenn sie in Erwägung 12 des angefochtenen Entscheids irrtümlich festhielt, dass sich die Parteien nicht zum Streitwert geäussert hätten. Es lässt sich folglich festhalten, dass der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren CHF 120'000.00 beträgt, womit die Streitwertgrenze von CHF 10'000.00 allemal erreicht ist.

1.3 Die Berufung ist schriftlich und begründet innert 10 Tagen seit Zustellung des begründeten Entscheides bei der Rechtsmittelinstanz einzureichen (Art. 314 Abs. 1 i.V.m. Art. 249 lit. d Ziff. 4 ZPO). Der angefochtene Entscheid wurde dem Berufungskläger am 27. Oktober 2022 zugestellt. Die Rechtsmittelfrist ist durch die am 7. November 2022 der Schweizerischen Post übergebene Berufung eingehalten. Der Berufungskläger rügt die unrichtige Feststellung des Sachverhalts und die unrichtige Anwendung von Bundesrecht, womit er zulässige Berufungsgründe im Sinne von Art. 310 ZPO geltend macht. Gemäss § 5 Abs. 1 lit. a EG ZPO ist das Präsidium der Abteilung Zivilrecht des Kantonsgerichts für die Beurteilung von Berufungen gegen Entscheide der Präsidien der Zivilkreisgerichte, die im summarischen Verfahren ergangen sind, sachlich zuständig. Da auch die übrigen Formalien für das Rechtsmittel der Berufung eingehalten sind, ist auf diese einzutreten.

2.1 Der Berufungskläger ist der Ansicht, mit seinem Schlichtungsgesuch vom 9. Juli 2021 die gesetzliche bzw. reglementarische Anfechtungsfrist eingehalten zu haben. Sein Antrag auf Abberufung der Verwalterin sei an der Stockwerkeigentümersversammlung vom 12. Juni 2021 mit Mehrheitsbeschluss abgelehnt worden. Mit grundsätzlich rechtzeitiger Eingabe vom 9. Juli 2021 habe er beim örtlich zuständigen Friedensrichteramt Oberwil/Therwil den Antrag auf Aufhebung u.a. des Beschlusses Nr. 3.2 vom 12. Juni 2021 gestellt. Für die dergestalt angehobene Abberufungsklage sei das Friedensrichteramt zwar gemäss Art. 249 lit. d Ziff. 4 ZPO sachlich nicht zuständig, allerdings gelte die Sache nach Art. 63 ZPO als rechtshängig, solange die angerufene unzuständige Instanz sich nicht förmlich für unzuständig erkläre. Ein Unzuständigkeitsentscheid des Friedensrichteramtes Oberwil/Therwil sei nie gefällt worden, weshalb die Sache stets rechtshängig geblieben sei, jedenfalls solange die Klagebewilligung gültig gewesen sei. Die Gültigkeit der Klagebewilligung des Friedensrichteramtes Oberwil/Therwil habe bis am 18. Januar 2022 gedauert, also bis zum Tag, an welchem die Sache bei der Vorinstanz anhängig gemacht worden sei. Angesichts dieser ununterbrochenen Rechtshängigkeit seit dem 9. Juli 2021 müsse die einmonatige Anfechtungsfrist gemäss Art. 712r Abs. 2 ZGB, respektive Art. 712m Abs. 2 ZGB i.V.m. Art. 75 ZGB und Ziffer 6.2.9 des Reglements der Stockwerkeigentümergeinschaft als eingehalten qualifiziert werden. Die Frage nach dem Fortbestand der mit dem Schlichtungsgesuch vom 9. Juli 2021 geschaffenen Rechtshängigkeit sei allerdings von der Vorinstanz unbeantwortet geblieben. Unrichtig sei sodann der Standpunkt der Vorinstanz, wonach der Berufungskläger mit seinem Schlichtungsgesuch lediglich die Aufhebung des Beschlusses und nicht die Abberufung der Verwaltung beantragt habe. Nach Ansicht des Berufungsklägers sei die Abberufungsklage als Anwendungsfall der Anfechtungsklage konzipiert worden. Es sei weder parallel noch separat eine Anfechtungsklage zu erheben. Eine Klage, die

sich bloss auf Aufhebung des ablehnenden Beschlusses, nicht aber gleichzeitig auf Abberufung der Verwaltung richte, gebe es in der gesetzlichen Konstellation mithin gar nicht. Es sei unter vernünftigen Aspekten auch gar nicht denkbar, dass ein Rechtsansprecher, der einen ablehnenden Mehrheitsbeschluss auf Abberufung der Verwaltung anfechte, mit seinem Tun etwas Anderes anstreben könne als die Abberufung der Verwaltung. Dies scheine auch die Vorinstanz so zu sehen, wenn sie dem Berufungskläger im Zusammenhang mit der blossen Beschlussanfechtung das Rechtsschutzinteresse abspreche, weil er damit ja gar nichts erreichen würde. Es werde im angefochtenen Entscheid mithin unterstellt, der Berufungskläger habe mit seinem Schlichtungsgesuch etwas bezweckt, das ihm gar nichts bringe. Das Rechtsbegehren sei nach seinem Sinngehalt so auszulegen, wie es aus Sicht eines objektiven Dritten nach Treu und Glauben verstanden werden dürfe und müsse. Es sei deshalb davon auszugehen, dass mit einer auf Beschlussaufhebung gerichteten Klage die gerichtliche Abberufung der Verwaltung angestrebt werde, weil jede andere Deutung schlicht keinen Sinn ergeben würde. Angesichts des Grundsatzes, dass insbesondere im Schlichtungsgesuch formulierte Rechtsbegehren nicht allzu eng und einschränkend wörtlich ausgelegt werden dürften, decke ein im Schlichtungsverfahren gestellter Antrag auf Aufhebung des Beschlusses, mit welchem die Abberufung der Verwaltung beantragt worden sei, ohne Zweifel auch den Antrag auf Abberufung ab. Andernfalls würde die Klage nach Art. 712r Abs. 2 ZGB in sehr vielen Fällen de facto obsolet sein. Es sei offensichtlich gewesen, dass der Berufungskläger mit seiner Klage die richterliche Abberufung der Verwaltung angestrebt habe. Es wäre schlicht stossend und eine Verletzung des Verbots des überspitzten Formalismus nach Art. 29 Abs. 1 BV sowie des Anspruchs auf rechtlichen Gehörs nach Art. 29 Abs. 2 BV, den Berufungskläger, der bei der Eingabe des Schlichtungsgesuchs nicht anwaltlich vertreten gewesen sei, nicht wenigstens danach zu fragen, ob er mit seiner Klage nicht vielleicht in Wahrheit die Abberufung der Verwaltung anstrebe und ihm damit eine entsprechende Klarstellungsoption einzuräumen. Die Vorinstanz hätte dem Berufungskläger demnach wenigstens im Rahmen der richterlichen Fragepflicht gemäss Art. 56 ZPO Gelegenheit zur Erläuterung seines Rechtsbegehrens gewähren müssen. Zusammenfassend sei die Vorinstanz zu Unrecht nicht auf die Klage eingetreten und davon ausgegangen, dass der Berufungskläger mit seinem Rechtsbegehren im Schlichtungsgesuch nicht die richterliche Abberufung der Verwaltung beantragt habe.

2.2 Die Berufungsbeklagte erachtet demgegenüber die Rügen der Gegenseite für unbegründet. Die Abberufungsklage sei nicht rechtzeitig angehoben worden, auch nicht bei einem sachlich unzuständigen Gericht oder Friedensrichteramt. Mit dem Schlichtungsbegehren vom 9. Juli 2021 habe er mit keinem Wort die Abberufung der Verwaltung beantragt. Richtig sei hingegen, dass er die Aufhebung des Beschlusses, mit welchem sein Antrag auf Abberufung der Verwaltung abgelehnt worden sei, rechtzeitig beim Friedensrichteramt beantragt habe. Es sei aber falsch, die Aufhebung des Beschlusses mit der Abberufungsklage gleichzusetzen. Für die richterliche Abberufung der Verwaltung habe nie eine Rechtshängigkeit bestanden, weshalb sich der Berufungskläger auch nicht auf Art. 63 ZPO berufen könne. Die Abberufung der Verwaltung sei erstmals mit der Klage vom 18. Januar 2022 bei der Vorinstanz rechtshängig gemacht worden. Eine solche Klage hätte jedoch gemäss Art. 712r Abs. 2 ZGB innert Monatsfrist seit Kenntnis von der Ablehnung des Antrags auf Abberufung eingereicht werden müssen. Nachdem der Berufungskläger unbestrittener Weise seit dem 12. Juni 2021 Kenntnis von der

Ablehnung seines Abberufungsantrags gehabt habe, sei die vorliegende Abberufungsklage vom 18. Januar 2022 klar verspätet erfolgt. Es treffe nicht zu, dass eine Klage auf Anfechtung des Beschlusses ohne gleichzeitige Abberufung der Verwaltung per se nicht möglich sei. Ebenso wenig sei die Behauptung des Berufungsklägers zutreffend, dass mit der Klage auf Abberufung zwingend die Anfechtung und Aufhebung des Beschlusses einhergehe. Werde eine Abberufungsklage gutgeheissen, so werde dadurch nicht im formellen Sinne der Beschluss der Stockwerkeigentümerversammlung aufgehoben, sondern das Gericht setze die Verwaltung mittels Urteil ab. Die Anfechtung und Aufhebung des Beschlusses per se sei somit nicht notwendig, was sich auch aus Art. 712r Abs. 2 ZGB ergebe. Es seien durchaus Konstellationen denkbar, in welchen kein Beschluss vorgelegen habe und trotzdem die Möglichkeit zur richterlichen Abberufung der Verwaltung bestehe, beispielsweise wenn sich die Verwaltung weigere, überhaupt eine Stockwerkeigentümerversammlung einzuberufen oder die Beschlussfähigkeit der Stockwerkeigentümerversammlung nicht erreicht werde. Entgegen dem Berufungskläger bedürfe es gar keiner Auslegung der gestellten Rechtsbegehren, da diese klar definiert seien und ohne weiteres Zutun zum Urteilsdispositiv erhoben werden könnten. Es bestehe deshalb keinen Anlass für die Ausübung der richterlichen Fragepflicht. Andererseits würde eine allfällige Auslegung zum Ergebnis führen, dass der Berufungskläger eine Anfechtungs- und keine Abberufungsklage rechtshängig gemacht habe. Eine Verletzung des Verbots des überspitzten Formalismus liege schliesslich nicht vor, da sich die Anfechtungs- und Abberufungsverfahren bezüglich der Verfahrensart, Rechtsfolge und Urteilswirkung gewaltig unterscheiden würden. Auch liege keine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör vor, da den Parteien die Möglichkeit gewährt worden sei, sich zur Frage des Nichteintretens zu äussern.

2.3.1 Das Kantonsgericht pflichtet der Vorinstanz und der Berufungsbeklagten bei, dass es sich bei der Anfechtungsklage gemäss Art. 712m Abs. 2 ZGB i.V.m. Art. 75 ZGB, welche auch in Ziffer 6.2.9 des Reglements der Stockwerkeigentümergeinschaft erwähnt wird, und der Abberufungsklage gemäss Art. 712r Abs. 2 ZGB um zwei unterschiedliche Rechtsinstitute handelt, die getrennt voneinander zu behandeln sind. Mit der Anfechtungsklage können die Beschlüsse der Stockwerkeigentümerversammlung binnen Monatsfrist nach deren Kenntnismahme beim Gericht angefochten werden, wobei das Gericht die Beschlüsse nur antragsgemäss aufheben kann. Die Anfechtungsklage ist lediglich kassatorischer Natur und der Stockwerkeigentümerversammlung können im Rahmen des betreffenden Urteils keine Pflichten oder Handlungen auferlegt werden. Es ist denkbar, dass dem anfechtenden Stockwerkeigentümer mit der blossen Aufhebung des angefochtenen Beschlusses nicht gedient ist. Das Gesetz trägt diesem Umstand Rechnung, indem es für bestimmte Konstellationen spezifische Klagemöglichkeiten im Anschluss an einen negativen Beschluss vorsieht, namentlich Art. 712q Abs. 2 ZGB betreffend richterliche Bestellung einer Verwaltung und Art. 712r Abs. 2 ZGB betreffend richterliche Abberufung einer Verwaltung (BGE 145 III 121 E. 4.3.6 m.w.H.). Mit der Abberufungsklage nach Art. 712r Abs. 2 ZGB kann das Gericht demgegenüber in die interne Willensbildung der Stockwerkeigentümerversammlung eingreifen und bei Missachtung von wichtigen Gründen durch die Stockwerkeigentümerversammlung die Verwaltung mittels Urteil abberufen (BGER 5A_521/2016 vom 9. Oktober 2017 E. 2.3; DEILLON-SCHEGG, Die gerichtliche Abberufung des Verwalters beim Stockwerkeigentum wegen «wichtiger Gründe», in: recht 2000, S. 238 ff., 241; ZK ZGB-WERMELINGER, 2. Aufl., 2019, Art. 712m N 248). Art. 712r Abs. 2 ZGB setzt zum einen voraus,

dass vorgängig zur richterlichen Abberufung der Stockwerkeigentümergeinschaft die Möglichkeit gewährt wird, sich zum Antrag auf Abberufung der Verwaltung zu äussern. Zum anderen muss die Stockwerkeigentümergeinschaft diesen Antrag unter Missachtung wichtiger Gründe abgelehnt haben (DEILLON-SCHEGG, Die gerichtliche Abberufung des Verwalters beim Stockwerkeigentum wegen «wichtiger Gründe», in: recht 2000, S. 238 ff., 240 m.w.H.). Für die Abberufungsklage muss somit kein anfechtbarer formeller Beschluss der Stockwerkeigentümersammlung vorliegen, welcher mit dem Gerichtsurteil aufgehoben werden muss. Entgegen der Meinung des Berufungsklägers sind daher Konstellationen vorstellbar, in denen eine Abberufungsklage erhoben werden kann, ohne dass ein Beschluss vorliegt, welcher mittels Anfechtungsklage aufgehoben werden könnte, beispielsweise wenn die Stockwerkeigentümersammlung nicht beschlussfähig ist oder wenn sich die Verwaltung weigert, eine Versammlung einzuberufen oder den Abberufungsantrag zu traktandieren (dazu ZK ZGB-WERMELINGER, 2. Aufl., 2019, Art. 712r N 45).

2.3.2 Während für die Anfechtungsklage, je nach Streitwert, das vereinfachte oder ordentliche Verfahren gilt und ein vorgängiges Schlichtungsverfahren durchzuführen ist (ZK ZGB-WERMELINGER, 2. Aufl., 2019, Art. 712m N 245), sieht Art. 249 lit. d Ziff. 4 ZPO für die Abberufungsklage gemäss Art. 712r Abs. 2 ZGB das summarische Verfahren vor, womit ein Schlichtungsverfahren entfällt (Art. 198 lit. a ZPO). Der Berufungskläger beantragte mit dem Schlichtungsgesuch vom 9. Juli 2021 die Anfechtung verschiedener Beschlüsse der Stockwerkeigentümersammlung vom 12. Juni 2021, für deren Erstbeurteilung das Friedensrichteramt sachlich und örtlich zuständig war. Die Abberufung der Verwaltung beantragte der Berufungskläger mit seinen Schlichtungsbegehren hingegen klarerweise nicht, so dass er sich mangels Rechtshängigkeit der Abberufungsklage beim Friedensrichteramt sowie mangels Nichteintretensentscheid des Friedensrichteramtes nicht erfolgreich auf die Perpetuierungswirkung von Art. 63 ZPO berufen kann. Die richterliche Abberufung der Verwalterin entsprechend Art. 712r Abs. 2 ZGB wurde erst mit Einreichung der Klage am 18. Januar 2022 beim Zivilkreisgericht rechtshängig gemacht, worauf auch die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid hingewiesen hat, so dass die Behauptung des Berufungsklägers, wonach sich die Vorinstanz nicht mit der Rechtshängigkeit auseinandergesetzt habe, fehl geht. Da die Monatsfrist zur Klageerhebung ab dem Zeitpunkt der Kenntnisnahme des ablehnenden Abberufungsantrags zu laufen beginnt und der Berufungskläger unstreitig seit dem 12. Juni 2021 Kenntnis von der Ablehnung seines Abberufungsantrags hatte, ist seine Abberufungsklage vom 18. Januar 2022 klar verspätet eingereicht worden, womit er sein Klagerecht gemäss Art. 712r Abs. 2 ZGB verwirkt hat. Die Vorinstanz trat daher zu Recht auf die Klage vom 18. Januar 2022 nicht ein.

2.3.3 Entsprechend Art. 221 Abs. 1 lit. b ZPO hat eine Klage taugliche Rechtsbegehren zu enthalten, welche so bestimmt und klar formuliert sein müssen, dass sie im Falle der Gutheissung unverändert zum Urteil erhoben werden können (BSK ZPO-WILLISEGGER, 3. Aufl., 2017, Art. 221 N 18 f. m.w.H.). Der Grundsatz des rechtlichen Gehörs erfordert, dass die beklagte Partei genau weiss, wogegen sie sich zur Wehr setzen muss. Zur Ermittlung des Inhalts des Rechtsbegehrens hat das Gericht dieses allenfalls unter Berücksichtigung der Klagebegründung und allfälliger Eventualbegehren nach den allgemeinen Regeln auszulegen; massgebend ist nicht der unbestimmte oder unklare Wortlaut, sondern der Sinn, der dem Begehren nach

Treu und Glauben zukommt (DIKE ZPO-PAHUD, 2. Aufl., 2016, Art. 221 N 7 f., KGE BL 410 14 95 vom 8. Juli 2014 E. 1 m.w.H.). Ein unzulängliches Begehren einer gültig erhobenen Klage kann nach Massgabe von Art. 56 ZPO im Rahmen der gerichtlichen Fragepflicht geklärt, ergänzt oder verbessert werden. Unzulänglich und mithin mangelhaft ist ein Begehren insbesondere, wenn es unklar, unbestimmt, offensichtlich unvollständig oder in sich bzw. zur Klagebegründung im Widerspruch steht. Gleiches gilt bei fehlender Bezifferung. Der (rechtsunkundigen) Partei ist Gelegenheit zur Verbesserung durch Ausübung der gerichtlichen Fragepflicht zu geben. Hinweise auf unzulängliche oder unzulässige Begehren sind möglich, doch darf das Gericht nicht zur Klageänderung auffordern, weil es sonst der Partei im Ergebnis mehr zuspricht, als sie verlangt hat (Art. 58 Abs. 1 ZPO; BSK ZPO-WILLISEGGER, 3. Aufl., 2017, Art. 221 N 20). Im hier zu beurteilenden Fall erachtet das Kantonsgericht die im ursprünglichen Schlichtungsverfahren gestellten Rechtsbegehren als klar und hinreichend bestimmt, so dass sie ohne Weiteres zum Urteilsdispositiv erhoben werden könnten. Mit diesen Rechtsbegehren verlangte der Berufungskläger eindeutig (und einzig) die Aufhebung verschiedener Beschlüsse der Stockwerkeigentümerversammlung vom 12. Juni 2021 mittels Anfechtungsklage. Diese Anträge sowie die Rechtsfolgen sind entsprechend im Gesetz vorgesehen. Hingegen stellte der Berufungskläger mit seiner Klage vom 18. Januar 2022 offensichtlich einen anderen bzw. zusätzlichen Antrag, nämlich «...es sei C.____ als Verwalterin der Stockwerkeigentümergeinschaft B.____ per sofort abzurufen». Auch dieses Rechtsbegehren ist klar und hinreichend bestimmt formuliert, so dass es unverändert in das Urteilsdispositiv aufgenommen werden könnte. Demgemäss bedarf es weder einer Auslegung der Rechtsbegehren, noch liegt ein Anwendungsfall der gerichtlichen Fragepflicht gemäss Art. 56 ZPO vor. Nach Treu und Glauben sind die Rechtsbegehren so zu verstehen, dass der Berufungskläger – entgegen seiner Meinung – mit den Schlichtungsbegehren vom 9. Juli 2021 die Anfechtung verschiedener Beschlüsse beantragte, wohingegen er mit der Klage vom 18. Januar 2022 neuerdings um richterliche Abberufung der Verwalterin ersuchte; die Formulierungen der Rechtsbegehren sind klar und eindeutig. Selbst eine allfällige Auslegung der Rechtsbegehren würde zu diesem Ergebnis führen. Dem Berufungskläger kann zwar gefolgt werden, dass im Schlichtungsverfahren weniger strenge Anforderungen an die Rechtsbegehren gestellt werden, allerdings geht er fehl mit seiner Behauptung, dass in seinem Schlichtungsbegehren auf Aufhebung des Beschlusses Nr. 3 auch der Antrag auf richterliche Abberufung der Verwaltung enthalten sei, selbst wenn er im Schlichtungsverfahren nicht anwaltlich vertreten war. In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass der Berufungskläger die Aufhebung des Beschlusses Nr. 3 bezüglich seines abgewiesenen Abberufungsantrags im Schlichtungsverfahren lediglich als Eventualbegehren gestellt hatte, welches demnach nur beurteilt werden würde, wenn er mit seinem Hauptbegehren nicht durchkommen würde. Darüber hinaus bleibt die behauptete Verletzung des Verbots des überspitzten Formalismus unbewiesen. Die Vorinstanz handelte jedenfalls nicht überspitzt formalistisch, wenn sie auf die klar verspätete Abberufungsklage nicht eintrat. Eine anderweitige Verletzung des rechtlichen Gehörs ist nicht ersichtlich, zumal die Parteien im vorinstanzlichen Verfahren Gelegenheit hatten, sich zur Nichteintretensfrage zu äussern. Die oben dargestellten Rügen des Berufungsklägers sind demzufolge allesamt abzuweisen.

3. Der Berufungskläger moniert, dass die Klage auf Abberufung der Verwaltung jedenfalls im Rahmen einer zulässigen Klageänderung gemäss Art. 227 ZPO anhand zu nehmen sei. Die

Abberufungsklage sei eine Beschlussanfechtungsklage und beinhalte begriffsnotwendig auch die Aufhebung des Beschlusses, womit nicht einsichtig sei, weshalb für eine Beschlussaufhebung ohne Abberufungsantrag nicht auch Art. 249 lit. d Ziff. 4 ZPO gelten solle. Dieser Argumentation des Berufungsklägers muss entgegnet werden, dass eine Klageänderung gemäss dem eindeutigen Wortlaut von Art. 227 Abs. 1 ZPO nur zugelassen werden kann, wenn der geänderte oder neue Anspruch nach der gleichen Verfahrensart zu beurteilen ist und mit dem bisherigen Anspruch in einem sachlichen Zusammenhang steht oder die Gegenpartei zustimmt (BSK ZPO-WILLISEGGER, 3. Aufl., 2017, Art. 227 N 27 ff.). Da die Anfechtungsklage je nach Streitwert im vereinfachten oder ordentlichen Verfahren mit vorangehendem Schlichtungsverfahren beurteilt wird, die Abberufungsklage hingegen im Summarverfahren, ist die Voraussetzung der gleichen Verfahrensart offensichtlich nicht gegeben. Zudem hat die Gegenpartei keine Zustimmung zu einer Klageänderung erteilt. Der vorinstanzliche Entscheid ist somit in diesem Punkt zu bestätigen und die entsprechende Rüge des Berufungsklägers abzuweisen.

4. Hinsichtlich des fehlenden Rechtsschutzinteresses des Berufungsklägers bezüglich des ersten Teils seiner auf die Abberufung der Verwaltung zielenden Klage vom 18. Januar 2022 ist festzuhalten, dass die entsprechende Urteilserswägung 11 der Vorinstanz im Berufungsverfahren nicht substantiiert gerügt wurde. Der Nichteintretensentscheid der Vorinstanz bezüglich des ersten Teils der Klage ist mangels hinreichend substantiiertes Anfechtung inzwischen rechtskräftig geworden.

5.1 Eventualiter beantragt der Berufungskläger die Reduktion der an die Gegenpartei zu leistende Parteientschädigung gemäss dem angefochtenen Entscheid von CHF 8'574.90 auf CHF 3'000.00. Er begründet die Reduktion zum einen mit dem Streitwert der Klage, den er fälschlicherweise mit CHF 12'000.00 beziffert. In Anbetracht dieses Streitwertes erachtet er in Anwendung von § 7 der Tarifordnung für die Anwältinnen und Anwälte (TO, SGS 178.112) ein Grundhonorar von «nicht mehr als CHF 2'700.00» als angemessen. Zum anderen lehnt der Berufungskläger aufgrund des durchgeführten einfachen Schriftenwechsels im vorinstanzlichen Verfahren und der jeweils eingereichten Stellungnahme im Rahmen des freiwilligen Replikrechts etwaige Zuschläge gemäss § 8 TO ab. Selbst inklusive allfälliger Zuschläge wäre eine Prozessentschädigung über CHF 3'000.00 seiner Ansicht nach nicht mehr rechtmässig und angemessen. Bei dieser Entschädigungshöhe liege auch kein offensichtliches Missverhältnis im Sinne von § 9 TO vor, da der Umfang der Klageschrift relativ gering gewesen sei, keine Beweisverfahren stattgefunden hätten und abgesehen von sieben Dokumenten und der Parteibefragung auch keine Beweisanträge gestellt worden seien. Für den Anwalt hätten sich zudem Synergien in Bezug auf das Parallelverfahren 140 22 143 II ergeben.

5.2 Laut der Berufungsbeklagten ist von einem Streitwert von CHF 120'000.00 auszugehen. Zu den Erläuterungen der Berufungsklägerin zum Streitwert, welche im vorinstanzlichen Verfahren nicht substantiiert gewesen seien, habe sie sich nicht äussern können. Verglichen mit dem Streitwert liege die zugesprochene Parteientschädigung unter dem in § 7 TO vorgesehenen Grundhonorar. Selbst bei einem Streitwert von CHF 12'000.00 wäre diese Höhe der Parteientschädigung aufgrund des entstandenen Aufwands von rund 51 Stunden noch angemessen und tarifkonform.

5.3 Dem Kantonsgericht erscheint der auf der Honorarnote der Berufungsbeklagten ausgewiesene Aufwand von 51.27 Stunden für die Ausarbeitung einer rund 31-seitigen Stellungnahme und zweier zusätzlicher Eingaben im Gesamtumfang von etwa 18 Seiten nicht überhöht zu sein, zumal darin auch der Aufwand für das Studium der Rechtsschriften und Eingaben des Berufungsklägers, der zahlreichen Beilagen sowie Instruktion durch die Klientschaft enthalten sind. Die in der Honorarnote ausgewiesenen Aufwandpositionen können weder als unberechtigt noch als nicht notwendig bezeichnet werden und der angewendete Stundenansatz ist tarifkonform gemäss § 3 Abs. 1 und 3 TO. Bezüglich der Bedeutung der Sache kann der Streitwert der Sache, welcher entgegen der Annahme des Berufungsklägers nicht CHF 12'000.00, sondern CHF 120'000.00 beträgt (vgl. dazu vorstehende Erwägungen 1.1 und 1.2), berücksichtigt werden. Die zugesprochene Parteientschädigung von CHF 8'574.90 (einschliesslich Auslagen und Mehrwertsteuer) steht sicherlich nicht in einem offenbaren Missverhältnis zu den entstandenen Bemühungen der Rechtsvertretung der Berufungsbeklagten und zur Bedeutung der Sache gemäss § 9 TO, selbst wenn das Parallelverfahren 140 22 143 II berücksichtigt wird, bei welchem der Sachverhalt angesichts der unterschiedlichen Rechtsbegehren und Prüfungspunkte nur teilweise deckungsgleich ist. Schliesslich ist die Höhe der vorinstanzlich zugesprochenen Parteientschädigung auch im Vergleich mit einer nach Streitwert zu berechnenden Parteientschädigung gemäss § 7 Abs. 1 lit. g TO, welcher bei einem Streitwert von CHF 100'000.00 bis 200'000.00 das Grundhonorar zwischen CHF 9'750.00 und CHF 17'250.00 festlegt, allemal angemessen. Die Rüge des Berufungsklägers zur an die Gegenseite zu leistenden Parteientschädigung für das vorinstanzliche Verfahren erweist sich somit als unbegründet.

6. Abschliessend ist über die Prozesskosten des Berufungsverfahrens, bestehend aus den Gerichtskosten sowie der Parteientschädigung (Art. 95 Abs. 1 ZPO), zu befinden. Zufolge der vorstehenden Erwägungen ist die Berufung abzuweisen, weshalb die Prozesskosten des Berufungsverfahrens gemäss Art. 106 Abs. 1 ZPO dem Berufungskläger aufzuerlegen sind. Die Gerichtsgebühr ist in Anwendung von § 9 Abs. 1 i.V.m. § 8 Abs. 1 lit. f und Abs. 3 lit. d der Verordnung über die Gebühren der Gerichte (GebT, SGS 170.31) auf CHF 1'500.00 festzusetzen. Ferner hat der Berufungskläger der Berufungsbeklagten eine Parteientschädigung für die Kosten der berufsmässigen Vertretung zu leisten, welche sich nach der Tarifordnung bemisst. Mangels Vorlage einer Honorarnote durch die Berufungsbeklagte ist die Parteientschädigung von Amtes wegen nach Ermessen festzusetzen (§ 18 Abs. 1 TO). Auszugehen von einem Streitwert von CHF 120'000.00 (dazu vorstehende Erwägung 1.2) ist das Grundhonorar auf CHF 11'250.00 festzulegen und für das zweitinstanzliche Verfahren ermessensweise und angebrachtermassen um 40 % auf CHF 6'750.00 festzulegen (§ 7 Abs. 1 lit. g i.V.m. § 10 TO). Zuschläge zum Grundhonorar sind keine zu berücksichtigen, andernfalls ein offenes Missverhältnis zu den Bemühungen der Rechtsvertretung im Rechtsmittelverfahren resultieren würde (§ 9 TO). Ebenso wenig ist ein Auslagenersatz gemäss §§ 15 und 16 TO geschuldet, da ein solcher vorliegend nicht ausgewiesen ist (KGE BL 400 19 196 vom 19. November 2019 E. 10). Hingegen ist der Berufungsbeklagten antragsgemäss die Mehrwertsteuer von derzeit 7.7 % auf das Grundhonorar zu vergüten. Der Berufungskläger hat daher der Berufungsbeklagten eine Parteientschädigung in Höhe von CHF 7'269.75 auszurichten.

Demnach wird erkannt:

- ://:
1. Die Berufung wird abgewiesen.
 2. Die Entscheidgebühr von CHF 1'500.00 für das Berufungsverfahren wird dem Berufungskläger auferlegt.

Die Forderung des Staates wird mit dem geleisteten Kostenvorschuss von CHF 1'500.00 verrechnet.
 3. Der Berufungskläger hat der Berufungsbeklagten eine Parteientschädigung von CHF 7'269.75 (inkl. MWSt von CHF 519.75) für das Berufungsverfahren zu bezahlen.

Präsidentin

Gerichtsschreiber

Christine Baltzer-Bader

Giuseppe Di Marco