

Tribunal fédéral – 5A_82/2025

II^e Cour de droit civil

Arrêt du 19 juin 2025

Bundesgericht – 5A_82/2025

II. zivilrechtliche Abteilung

Urteil vom 19. Juni 2025

Propriété par étages

Stockwerkeigentum

Contestation des décisions de l'assemblée des propriétaires d'étages ; répartition des frais et charges communs ; égalité de traitement et PPE ; frais judiciaires et PPE

Anfechtung von Beschlüssen der Stockwerkeigentümersammlung ; Aufteilung der gemeinsamen Kosten und Lasten ; Gleichbehandlung und StWE ; Gerichtskosten und StWE

Art. 75, 712h, 712m CC

Art. 75, 712h, 712m ZGB

Contestation des décisions de l'assemblée des propriétaires d'étages (art. 75, 712m CC) – Rappel des principes (consid. 3). **Répartition des frais et charges communs** (art. 712h) – Rappel des principes (consid. 4.1-4.2). Lorsque le règlement prévoit que les frais et charges communs peuvent être répartis soit selon les quotes-parts soit entre les dix parties, l'assemblée des propriétaires d'étages peut choisir de passer à la seconde option sans justifier d'une situation particulière. En l'espèce, le texte du règlement ne laisse pas entendre que la première option constituerait une règle et la seconde une exception (consid. 4.5.2-4.5.3).

Egalité de traitement et PPE – Le respect du principe de la majorité exige une certaine retenue dans l'examen des décisions de la communauté. Bien que le principe d'égalité de traitement soit applicable en PPE, les distinctions entre propriétaires par étages sont admissibles et souvent nécessaires. Une distinction n'est contraire au principe de l'égalité de traitement que s'il n'existe aucune raison objective de la faire (consid. 4.5.4).

Frais judiciaires et PPE – Les frais des procédures judiciaires dans laquelle la communauté est partie constituent des frais d'administration au sens de l'art. 712h al. 2 ch. 2 CC. Le propriétaire d'étages qui a agi en annulation et qui succombe aura à sa charge les frais décidés par le tribunal et participe également, par ses contributions, aux frais qui incombent à la communauté. La question reste ouverte de savoir si le propriétaire d'étages qui obtient gain de cause dans le procès en annulation peut néanmoins être contraint de participer aux frais de la communauté qui succombe (consid. 3.2).

Anfechtung von Beschlüssen der Stockwerkeigentümersammlung (Art. 75, 712m ZGB) – Wiederholung der Grundsätze (E. 3). **Aufteilung der gemeinsamen Kosten und Lasten** (Art. 712h) – Wiederholung der Grundsätze (E. 4.1-4.2). Wenn das Reglement vorsieht, dass die gemeinsamen Kosten und Lasten entweder nach Anteilen oder auf die zehn Teile aufgeteilt werden können, kann die Stockwerkeigentümersammlung ohne Angabe von Gründen die zweite Option wählen. Im vorliegenden Fall lässt der Wortlaut des Reglements nicht erkennen, dass die erste Option die Regel und die zweite die Ausnahme darstellt (E. 4.5.2–4.5.3).

Gleichbehandlung und StWE – Die Achtung des Mehrheitsprinzips erfordert eine gewisse Zurückhaltung bei der Prüfung von Beschlüssen der Gemeinschaft. Obwohl der Gleichbehandlungsgrundsatz in Stockwerkeigentümergeinschaften gilt, sind Unterscheidungen zwischen Stockwerkeigentümern zulässig und oft notwendig. Eine Unterscheidung verstösst nur dann gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz, wenn es keinen objektiven Grund dafür gibt (E. 4.5.4).

Gerichtskosten und StWE – Die Kosten von Gerichtsverfahren, an denen die Gemeinschaft Partei ist, sind Verwaltungsaufwendungen im Sinne von Art. 712h Abs. 2 Ziff. 2 ZGB. Der Stockwerkeigentümer, der auf Aufhebung geklagt hat und unterliegt, hat die vom Gericht festgesetzten Kosten zu tragen und beteiligt sich mit seinen Beiträgen auch an den Kosten, die der Gemeinschaft obliegen. Offen bleibt, ob der Stockwerkeigentümer, der im Aufhebungsprozess obsiegt, dennoch zur Beteiligung an den Kosten der unterlegenen Gemeinschaft verpflichtet werden kann (E. 3.2).

Besetzung
Bundesrichter Bovey, Präsident,
Bundesrichter Hartmann, Josi,
Gerichtsschreiber Sieber.

Verfahrensbeteiligte
A.,
vertreten durch Rechtsanwalt Markus Holenstein,
Beschwerdeführer,

gegen

Stockwerkeigentümergeinschaft B.strasse xxx + yyy, U.,
vertreten durch Advokat Etienne Petitpierre,
Beschwerdegegner.

Gegenstand
Anfechtung von Beschlüssen der Stockwerkeigentümersammlung,

Beschwerde gegen den Entscheid des Kantonsgerichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, vom 29. Oktober 2024 (400 24 56).

Sachverhalt:

A.

A.a. Das auf dem Grundstück Nr. zzz stehende Mehrfamilienhaus an der B.strasse xxx und yyy in U. ist in Stockwerkeigentum aufgeteilt. Es umfasst 10 Wohnungen, 13 Bastelräume und 8 Einstellhallenplätze. Nicht alle Inhaber eines Sonderrechts an einem Bastelraum oder an einem Einstellhallenplatz sind zugleich Eigentümer einer Wohnung.

A.b. Das Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft enthält insbesondere folgende Bestimmungen:

" Ziff. 4.2 Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten

Es wird situativ abgestimmt, ob gemeinschaftliche Kosten nach Quoten oder durch 10 Parteien abgerechnet werden.

Verursacht ein Stockwerkeigentümer durch sein Verhalten, die Art des Betriebs usw. vermehrt gemeinschaftliche Kosten, so hat er für die daraus erwachsenden Aufwendungen alleine aufzukommen. (...)

Die Kosten des Unterhalts, der Reparaturen und Erneuerungen von gemeinschaftlichen Teilen und Einrichtungen, die nur von einer Gruppe von Stockwerkeigentümern benützt werden, sind unter den Stockwerkeigentümern dieser Gruppe zu verteilen.

Ziff. 4.3 Heizungs- und Warmwasseranlage

Die Reparatur- und Erneuerungskosten der zentralen Heizungsanlage wie auch der Elektroboiler sind von allen Stockwerkeigentümern im Verhältnis des dafür bestimmten Verteilschlüssels zu tragen. (...)

Ziff. 4.4 Erneuerungsfonds

Zur teilweisen Bestreitung der alle Stockwerkeigentümer treffenden Erneuerungskosten wird ein Erneuerungsfonds gebildet. Dieser wird durch jährliche Beiträge geäufnet, deren Höhe durch

Beschluss der Versammlung auf Antrag der Verwaltung festgesetzt wird. Die Beiträge werden im Verhältnis der Wertquoten aufgebracht."

A.c. Am 12. Juni 2021 fasste die Stockwerkeigentümersversammlung auf Antrag ihrer Verwalterin Beschluss über die Kosten für den "Mehraufwand bei Nichteinhaltung der Zahlungspflicht" (Traktandum Nr. 4), den Nebenkostenverteilungsschlüssel (Traktandum Nr. 5a), die Rechnung (Traktandum Nr. 5b), den Erneuerungsfonds (Traktanden Nrn. 5c und 6b), den Revisorenbericht und die Dechargeerteilung (Traktandum Nr. 5d), das Budget 2021 sowie den "Abstellplatz Roller" (Traktandum Nr. 9e). Sämtliche Anträge wurden gegen die Stimme von A. angenommen. Dieser verfügt als Eigentümer einer Wohnung, eines Bastelraums, zweier Autoeinstellplätze sowie eines Anteils von einem Achtel an der Autoeinstellhalle über eine Wertquote von 96.25/1000.

B.

B.a. Nach Durchführung eines Schlichtungsverfahrens focht A. die genannten Beschlüsse der Stockwerkeigentümersversammlung am 17. Januar 2022 beim Zivilkreisgericht Basel-Landschaft West an und beantragte unter Kostenfolge, die Beschlüsse (zu den Traktanden Nrn. 5a bis d, 4, 6b und 9e) seien aufzuheben. Mit Entscheid vom 31. August 2023 schrieb das Zivilkreisgericht das Verfahren betreffend Traktandum Nr. 9e als gegenstandslos ab und wies die Klage im Übrigen ab.

B.b. Dagegen reichte A. am 1. März 2024 Berufung beim Kantonsgericht Basel-Landschaft ein und beantragte unter Kosten- und Entschädigungsfolge, der Entscheid des Zivilkreisgerichts sei mit Ausnahme des Abschreibungsbeschlusses aufzuheben, im Übrigen sei die Klage gutzuheissen und die Beschlüsse Nrn. 5a bis d, 4 und 6b der Stockwerkeigentümersversammlung seien aufzuheben. Eventuell sei die Sache zu neuer Entscheidung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Die erstinstanzlichen Prozesskosten seien der Beklagten aufzuerlegen und diese sei zur Zahlung einer Parteientschädigung von Fr. 12'600.90 an ihn zu verpflichten. Mit Entscheid vom 29. Oktober 2024 (eröffnet am 12. Dezember 2024) wies das Kantonsgericht die Berufung ab, auferlegte A. die Gerichtskosten und verpflichtete ihn zur Zahlung einer Parteientschädigung an die Gegenpartei.

C.

Mit Beschwerde in Zivilsachen vom 27. Januar 2025 gelangt A. (Beschwerdeführer) an das Bundesgericht und beantragt unter Kosten- und Entschädigungsfolge, der Entscheid des Kantonsgerichts vom 29. Oktober 2024 sei aufzuheben; im Übrigen hält er die bereits vor dem Kantonsgericht gestellten Anträge aufrecht. Eventuell verlangt er die Rückweisung der Sache zu neuer Entscheidung an das Kantonsgericht.

Das Bundesgericht hat die Akten des kantonalen Verfahrens, aber keine Vernehmlassungen eingeholt.

Erwägungen:

1.

Die Beschwerde richtet sich gegen den Endentscheid (Art. 90 BGG) einer letzten kantonalen Instanz, die als oberes Gericht auf Rechtsmittel hin (Art. 75 BGG) über die Anfechtung von Beschlüssen einer Stockwerkeigentümergeinschaft und damit eine vermögensrechtliche Zivilsache (Art. 72 Abs. 1 BGG; **BGE 140 III 571** E. 1.1) entschieden hat. Der Streitwert, der nach den unbestritten gebliebenen Feststellungen der Vorinstanz Fr. 63'000.-- beträgt, erreicht die Streitwertgrenze von Art. 74 Abs. 1 lit. b BGG (Art. 51 Abs. 1 lit. a BGG). Die Beschwerde in Zivilsachen ist damit das zutreffende Rechtsmittel. Der Beschwerdeführer, der am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen hat und dessen Anträge abgewiesen worden sind (Art. 76 Abs. 1 lit. a BGG), ist als Stockwerkeigentümer befugt, auch ohne Nachweis einer besonderen persönlichen Betroffenheit die Gemeinschaftsinteressen der Stockwerkeigentümergeinschaft zu wahren (vgl. **BGE 132 III 503** E. 3.1 [betreffend

Vereinsbeschlüsse]; **86 II 165** E. 4 [betreffend Beschlüsse einer AG]; Wermelinger, Das Stockwerkeigentum, 3. Aufl. 2022, N. 223 zu Art. 712m ZGB [nachfolgend: Stockwerkeigentum]; ders., Zürcher Kommentar, Das Stockwerkeigentum, 2. Aufl. 2019, N. 230 zu Art. 712m ZGB [nachfolgend: Zürcher Kommentar]; Meyer-Hayoz/Rey, Berner Kommentar, Das Sachenrecht, 1988, N. 136 zu Art. 712m ZGB), womit das gemäss Art. 76 Abs. 1 lit. b BGG erforderliche aktuelle und praktische Interesse ebenfalls gegeben ist. Im Übrigen ist die Beschwerde fristgerecht erhoben worden (Art. 100 Abs. 1 und Art. 46 Abs. 1 lit. c BGG), sodass auf sie grundsätzlich einzutreten ist.

2.

2.1. Mit der Beschwerde in Zivilsachen können Rechtsverletzungen gemäss Art. 95 f. BGG geltend gemacht werden. Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG) und prüft mit freier Kognition, ob der angefochtene Entscheid Recht verletzt. Es befasst sich aber nur mit formell ausreichend begründeten Einwänden (Art. 42 Abs. 2 BGG; **BGE 140 III 86** E. 2). Unerlässlich ist im Hinblick auf Art. 42 Abs. 2 BGG, dass die Beschwerde auf die Begründung des angefochtenen Entscheids eingeht und im Einzelnen aufzeigt, worin eine Verletzung von Bundesrecht liegt. Die beschwerdeführende Partei soll in der Beschwerdeschrift nicht bloss die Rechtsstandpunkte, die sie im kantonalen Verfahren eingenommen hat, erneut bekräftigen, sondern mit ihrer Kritik an den als rechtsfehlerhaft erachteten Erwägungen der Vorinstanz ansetzen (vgl. **BGE 134 II 244** E. 2.1). Die Begründung hat ferner in der Beschwerdeschrift selbst zu erfolgen und der blosser Verweis auf Ausführungen in anderen Rechtsschriften oder auf die Akten reicht nicht aus (**BGE 140 III 115** E. 2). Für das Vorbringen der Verletzung verfassungsmässiger Rechte gelangt dagegen das strenge Rügeprinzip nach Art. 106 Abs. 2 BGG zur Anwendung (**BGE 144 II 313** E. 5.1; **143 II 283** E. 1.2.2). Das Bundesgericht prüft diesbezüglich nur klar und detailliert erhobene und, soweit möglich, belegte Rügen, während es auf ungenügend substantiierte Rügen und rein appellatorische Kritik nicht eintritt (**BGE 141 IV 249** E. 1.3.1; **140 III 264** E. 2.3).

2.2. Was den Sachverhalt angeht, legt das Bundesgericht seinem Urteil die vorinstanzlichen Feststellungen zugrunde (Art. 105 Abs. 1 BGG). Die beschwerdeführende Partei kann die Feststellung des Sachverhalts nur rügen, wenn sie sie als offensichtlich unrichtig (Art. 97 Abs. 1 BGG), das heisst als willkürlich (vgl. **BGE 140 III 115** E. 2 mit Hinweis) ausweist oder wenn sie aufzeigt, dass sie auf einer anderen Rechtsverletzung im Sinn von Art. 95 BGG (z.B. Art. 29 Abs. 2 BV oder Art. 8 ZGB) beruht. In der Beschwerde ist überdies darzutun, inwiefern die Behebung der gerügten Mängel für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 BGG; **BGE 147 I 73** E. 2.2; **135 I 19** E. 2.2.2). Soweit die Rüge der Verletzung verfassungsmässiger Rechte erhoben wird, gilt auch hier das strenge Rügeprinzip nach Art. 106 Abs. 2 BGG (Urteil 5A_176/2023 vom 9. Februar 2024 E. 2.2, nicht publ. in: **BGE 150 III 153**).

3.

Die Anfechtung von Beschlüssen der Stockwerkeigentümerversammlung ist in Art. 712m Abs. 2 ZGB geregelt, der auf das Vereinsrecht und damit auf Art. 75 ZGB verweist. Aufgrund dieser Bestimmung kann mit Klage geltend gemacht werden, der angefochtene Beschluss verletze das Gesetz oder die Statuten, denen im Stockwerkeigentumsrecht die insbesondere im Begründungsakt, im Reglement und in der Hausordnung festgelegte Gemeinschaftsordnung entspricht (Meier-Hayoz/Rey, a.a.O., N. 128 zu Art. 712m ZGB; Wermelinger, Zürcher Kommentar, N. 202 ff. zu Art. 712m ZGB). Als Gesetzesverletzung gelten namentlich auch Verstösse gegen das Rechtsmissbrauchsverbot und gegen das Gebot der Gleichbehandlung der Stockwerkeigentümer (**BGE 131 III 459** E. 5). Nicht überprüft werden können dagegen die Angemessenheit und Zweckmässigkeit eines Beschlusses (**BGE 131 III 459** E. 5.1; Urteile 5A_100/2020 vom 15. August 2023 E. 2, nicht publ. in: **BGE 149 III 393**; 5A_314/2018 vom 27. Juli 2018 E. 2.2.2).

4.

Der Streit dreht sich hauptsächlich um die Frage, ob die Stockwerkeigentümergeinschaft die Beiträge der Stockwerkeigentümer an die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums und an die Kosten der gemeinschaftlichen Verwaltung, wie an sich reglementarisch vorgesehen, anders als nach Massgabe der Wertquoten festsetzen durfte. Mit einer ersten Rüge wirft der Beschwerdeführer der Vorinstanz vor, Ziff. 4.2 Abs. 1 des Reglements betreffend die Verteilung der gemeinsamen Kosten gesetzeswidrig ausgelegt zu haben (Traktandum Nr. 5a).

4.1. Art. 712h Abs. 1 ZGB sieht vor, dass die Stockwerkeigentümer an die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums und an die Kosten der gemeinschaftlichen Verwaltung Beiträge nach Massgabe ihrer Wertquoten zu leisten haben. Solche Lasten und Kosten sind namentlich die Auslagen für den laufenden Unterhalt, für Reparaturen und Erneuerungen der gemeinschaftlichen Teile des Grundstücks und Gebäudes sowie der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen wie auch die Kosten für die Verwaltungstätigkeit (Art. 712h Abs. 2 Ziff. 1 und 2 ZGB). Dienen bestimmte gemeinschaftliche Bauteile, Anlagen oder Einrichtungen einzelnen Stockwerkeinheiten nicht oder nur in ganz geringem Masse, so ist dies bei der Kostenverteilung zu berücksichtigen (Art. 712h Abs. 3 ZGB). Bei dem Grundsatz der Kostenverteilung nach Wertquoten gemäss Art. 712h Abs. 1 ZGB handelt es sich um eine dispositive Vorschrift, von der im Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft abgewichen werden kann (**BGE 149 III 393** E. 3.1 mit Hinweisen; **128 III 260** E. 2b; **117 II 251** E. 5b; Urteil 5A_89/2021 vom 29. August 2022 E. 5.5). Allerdings muss auch ein solcher abweichender Kostenverteilungsschlüssel den Grundsatz von Art. 712h Abs. 3 ZGB einhalten (**BGE 149 III 393** E. 3.1 mit Hinweisen). Die Reglementsbestimmung muss zudem genügend klar sein, andernfalls das dispositive Gesetzesrecht anzuwenden ist (**BGE 144 III 510** E. 2.2.4 mit Hinweisen; Urteil 5A_865/2011 vom 24. Mai 2012 E. 3.2).

4.2. Die Vorinstanz hielt zusammengefasst fest, mit Ziff. 4.2 weiche das Reglement vom ordentlichen Verteilschlüssel gemäss Art. 712h Abs. 1 ZGB ab. Das ergebe sich eindeutig aus dem Wortlaut der Bestimmung, die eine Wahlmöglichkeit der Stockwerkeigentümergeinschaft vorsehe. Diese könne die Kosten somit entweder nach Wertquoten oder auf 10 Parteien verteilen. Dabei handle es sich um zwei gleichwertige Varianten, die unter keinerlei weiteren Voraussetzungen stünden. Die Bestimmung verletze zudem weder Art. 712h Abs. 3 ZGB noch das Verbot des Instituts- und Rechtsmissbrauchs oder das Gebot der relativen Gleichbehandlung. Die zwingenden Gesetzesbestimmungen und Rechtsgrundsätze seien allerdings beim Beschluss über die Kostenverteilung zu berücksichtigen.

4.3. Demgegenüber vertritt der Beschwerdeführer die Auffassung, die Reglementsbestimmung sei so auszulegen, dass ohne Vorliegen sachlicher Gründe stets die "Grundregel", d.h. die Kostenverteilung nach Wertquoten zur Anwendung gelange. Aus dem Wortlaut ergebe sich, dass die Wahl der Variante stets mit einer speziellen Situation begründet werden müsse. Die Bestimmung sei zudem insofern unklar, als nicht näher geregelt sei, was unter "situativ" zu verstehen sei. Aus der Entstehungsgeschichte sei ersichtlich, dass es allein darum gegangen sei, für die Gruppe der Eigentümer von Garagenplätzen und Bastelräumen, die nicht zugleich Wohnungseigentümer seien, einen der Situation angepassten Kostenverteiler festsetzen zu können. Nach Sinn und Zweck der Regelung könnten nicht beide Varianten gleichberechtigt nebeneinander stehen, weil die Kostenverteilung nach Wertquoten als gesetzliche Grundregel immer dann die sachgerechteste Aufteilung sei, wenn keine spezielle Situation eine abweichende Kostenverteilung verlange. Eine völlige Wahlfreiheit zwischen den beiden Varianten verstiesse gegen das Gebot der relativen Gleichbehandlung und damit gegen zwingendes Recht. Schliesslich habe die Vorinstanz sich gar nicht mit den Argumenten des Beschwerdeführers auseinandergesetzt, die er in der Berufungsschrift vorgetragen habe, was Art. 53 ZPO verletze.

4.4. Soweit der Beschwerdeführer eine Verletzung des rechtlichen Gehörs rügt (Art. 29 Abs. 2 BV, Art. 53 ZPO), die darin liege, dass sich die Vorinstanz mit seinen Argumenten nicht auseinandergesetzt habe (vgl. E. 4.3), ist darauf mangels einer hinreichenden Begründung nicht einzutreten. Er erklärt nicht,

welche konkreten Argumente er in der Berufung vorgetragen hat, auf welche die Vorinstanz angeblich nicht eingegangen ist. Der blosser Verweis auf eine Ziffer in der Berufungsschrift genügt dazu nicht (vgl. oben E. 2.1). Zudem erweist sich die Rüge in der Sache als unbegründet: Das rechtliche Gehör verlangt, dass die Behörde die Vorbringen der vom Entscheid in ihrer Rechtsstellung betroffenen Person tatsächlich hört, prüft und in der Entscheidungsfindung berücksichtigt (**BGE 136 I 229** E. 5.2). Daraus folgt die Verpflichtung der Behörde, ihren Entscheid zu begründen. Dabei ist es nicht erforderlich, dass sie sich mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken (**BGE 143 III 65** E. 5.2; **BGE 138 I 232** E. 5.1). Diesen Anforderungen wird der vorinstanzliche Entscheid ohne Weiteres gerecht, hat doch die Vorinstanz ihre für die Auslegung wesentlichen Entscheidungsgründe dargelegt (vgl. oben E. 4.2).

4.5.

4.5.1. Die Auslegung des Reglements erfolgt nach dem Vertrauensprinzip (**BGE 144 III 19** E. 4.1). Es ist demnach zu ermitteln, wie die hier infrage stehende Reglementsbestimmung nach den gesamten Umständen in guten Treuen verstanden werden durfte und musste (**BGE 130 III 417** E. 3.2).

4.5.2. Der Wortlaut der strittigen Reglementsbestimmung sieht vor, dass "situativ abgestimmt" wird, "ob gemeinschaftliche Kosten nach Quoten oder durch 10 Parteien abgerechnet werden." Damit weicht die Bestimmung von der gesetzlichen Ordnung ab, die eine Kostenverteilung allein nach Wertquoten vorschreibt. Als zusätzliche Variante sieht das Reglement eine Aufteilung unter den 10 Parteien vor. Anders als der Beschwerdeführer meint, stehen die beiden Varianten nicht im Verhältnis von Regel und Ausnahme zueinander. Solches ist dem Wortlaut der Bestimmung nicht zu entnehmen. Jede der beiden Varianten kann, wie sich aus der Stellung des Wortes "situativ" vor dem Nebensatz ergibt, gewählt werden, wenn die Situation es gebietet. Dem Beschwerdeführer ist zwar insofern zuzustimmen, dass die Wahl nicht voraussetzungslos getroffen werden kann, doch führt das nicht dazu, dass stets die gesetzliche Regel vorzuziehen ist, wenn keine sachlichen Gründe für ein Abweichen davon vorliegen. Massgebend für *beide* Varianten sind die (aktuellen) Verhältnisse und die Umstände des Einzelfalls, wie das Wort "situativ" nahelegt. Die Stockwerkeigentümergeinschaft verfügt damit über ein weites Ermessen, in das nur mit Zurückhaltung einzugreifen ist; denn die Anfechtungsklage hat nicht zum Zweck, die Angemessenheit und Zweckmässigkeit der Beschlüsse der Stockwerkeigentümergeinschaft überprüfen zu lassen (vgl. oben E. 3). Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus Sinn und Zweck der Bestimmung. Soweit der Beschwerdeführer dazu die Entstehungsgeschichte anruft, so stützt er sich auf Tatsachen, welche die Vorinstanz nicht festgestellt hat. Mangels einer hinreichenden Sachverhaltsrüge (vgl. oben E. 2.2) müssen diese unberücksichtigt bleiben. Der systematische Zusammenhang innerhalb der Reglementsbestimmung spricht zudem gegen die Auslegung des Beschwerdeführers. Der unterschiedlichen Nutzungsintensität unter den verschiedenen Eigentümergruppen trägt nämlich bereits Ziff. 4.2 Abs. 3 des Reglements Rechnung, der es ermöglicht, die entsprechenden Kosten einer einzelnen Gruppe aufzuerlegen. Abs. 1 kann sich daher nicht ausschliesslich auf dieselbe Interessenlage beziehen.

4.5.3. Die strittige Bestimmung ist zudem nicht unklar. Eine Unklarheit liegt nicht schon dann vor, wenn die Stockwerkeigentümergeinschaft auf die Würdigung der Verhältnisse im Einzelfall verwiesen ist. Im vorliegenden Fall sind sowohl der Gegenstand der Regelung (gemeinschaftliche Kosten) als auch der Verteilschlüssel (Verteilung nach Quoten oder auf 10 Parteien) bestimmt. Jede beitragspflichtige Person weiss, dass sie an die gemeinschaftlichen Kosten entweder nach dem einen oder anderen Verteilschlüssel beitragen muss und dass die Stockwerkeigentümergeinschaft im Einzelfall darüber entscheidet, welcher Verteilschlüssel anzuwenden ist. Letzteres ist schon deshalb nicht zu beanstanden, weil eine Stockwerkeigentümergeinschaft, die im Reglement keinen bestimmten Kostenschlüssel festgesetzt hat, von der gesetzlichen Ordnung gemäss Art. 712h Abs. 1 ZGB im Einzelfall mit einfachem Mehr abweichen kann (Art. 712m Abs. 1 Ziff. 4 ZGB; Wermelinger,

Stockwerkeigentum, N. 78 zu 712h ZGB und N. 97 zu Art. 712m ZGB). Wenn schon nach dem Gesetz eine Abweichung von Art. 712h Abs. 1 ZGB im Einzelfall zulässig ist, ist eine entsprechende Vorschrift im Reglement nicht zu beanstanden.

4.5.4. Weil die Stockwerkeigentümergeinschaft körperschaftlich organisiert ist, gilt für ihre Beschlüsse das Gleichbehandlungsgebot. Allerdings darf die Freiheit der für einen Beschluss zuständigen Mehrheit durch das Anfechtungsrecht eines einzelnen Stockwerkeigentümers nicht leichthin beschränkt werden. Der Respekt vor dem Mehrheitsprinzip ruft vielmehr nach einer gewissen Zurückhaltung bei der Überprüfung solcher Beschlüsse. Unterscheidungen zwischen Stockwerkeigentümern sind zulässig und oftmals nötig. Eine Unterscheidung verstösst erst dann gegen das Gleichbehandlungsgebot, wenn es dafür keinen sachlichen Grund gibt. Zudem muss die nicht gerechtfertigte Ungleichbehandlung eine gewisse Erheblichkeit erreichen (**BGE 131 III 459** E. 5.4.2). Anders als der Beschwerdeführer meint, bewirkt der Umstand, dass der Stockwerkeigentümergeinschaft bei der Auswahl des Kostenverteilungsschlüssels ein Ermessen zukommt, für sich allein noch keine Ungleichbehandlung. Wie die Vorinstanz zu Recht festhält, führt dieses Ermessen nur dazu, dass die Stockwerkeigentümergeinschaft bei der Beschlussfassung im Einzelfall auch dem Gleichbehandlungsgebot Rechnung zu tragen hat. Erst bei der konkreten Kostenverteilung zeigt sich somit, ob eine Ungleichbehandlung bewirkt wird.

4.5.5. Im Ergebnis vermag der Beschwerdeführer die strittige Reglementsbestimmung nicht als bundesrechtswidrig auszuweisen.

5.

Der Beschwerdeführer wendet sich sodann gegen die konkrete Verteilung verschiedener Kosten (Traktandum Nr. 5b).

5.1. Die Vorinstanz hat jede beanstandete Kostenstelle einzeln geprüft und in allen Fällen plausible Gründe für eine Verteilung auf 10 Parteien bejaht. Weiter hat sie darauf hingewiesen, dass schon aufgrund der geringfügigen Differenzen der beiden Berechnungsarten eine Ungleichbehandlung ausscheide und der Beschwerdeführer über sämtliche Kostenkategorien hinweg insgesamt Fr. 190.50 tiefere Beiträge bezahle, als dies bei einer Verteilung nach Wertquoten der Fall gewesen wäre. Schliesslich wies sie wiederholt darauf hin, dass der Beschwerdeführer nicht aufgezeigt habe, warum eine Verteilung nach Wertquoten im Einzelfall vorzuziehen wäre.

5.2. Dagegen bringt der Beschwerdeführer vor, die Vorinstanz zeige keine Gründe auf, die ein Abweichen von der Kostenverteilung nach Wertquoten rechtfertige.

5.2.1. In diesem Zusammenhang beschwert sich der Beschwerdeführer zunächst darüber, dass die Vorinstanz die Beweislast falsch verteilt habe, indem sie ihm den Beweis für die Gründe auferlegt habe, welche für die Kostenverteilung nach Wertquoten sprächen.

Wo das Gesetz es nicht anders bestimmt, hat derjenige das Vorhandensein einer Tatsache zu beweisen, der aus ihr Rechte ableitet (Art. 8 ZGB). Bei der Anfechtungsklage gemäss Art. 712m Abs. 3 i.V.m. Art. 75 ZGB handelt es sich um eine Gestaltungsklage, die auf die Aufhebung eines Beschlusses gerichtet ist. Rechtsvernichtende Tatsachen hat zu beweisen, wer sich auf sie beruft (vgl. **BGE 134 III 52** E. 2.1; **130 III 113** E. 4.2; beide zum Rechtsmissbrauch). Die Beweislast für die Tatsachen, welche eine Gesetzes- oder Reglementsverletzung begründen, trägt somit der Anfechtungskläger (Riemer, Berner Kommentar, Die Vereine, 2. Aufl. 2023, N. 26 zu Art. 75 ZGB). Der Beweislast folgen auch die Behauptungs- und Substanziierungslast (**BGE 132 III 186** E. 4; Urteile 4A_368/2024 vom 23. Oktober 2024 E. 3.2; 5A_36/2023 vom 5. Juli 2023 E. 3.3.1). Dementsprechend hätte der Beschwerdeführer zunächst Tatsachen und Umstände zu behaupten und zu beweisen gehabt, aus denen sich ergibt, dass die Wahl des Kostenverteilungsschlüssels gesetzes- oder reglementswidrig vorgenommen worden ist. Dies wäre, wie oben ausgeführt, nur der Fall, wenn die Stockwerkeigentümersammlung bei der

Wahl des Kostenverteilungsschlüssels ihr Ermessen missbraucht hätte. Weiter hätte der Beschwerdeführer, soweit er sich auf den Gleichbehandlungsgrundsatz beruft, zunächst aufzeigen müssen, dass überhaupt eine Ungleichbehandlung vorliegt. Dazu reicht es nicht aus, dass der angewandte Kostenverteilungsschlüssel von der gesetzlichen Regelung abweicht und der Beschwerdeführer deshalb höhere Kosten zu tragen hat. Denn eine im Vergleich zur gesetzlichen Regelung höhere Kostenbelastung braucht noch keine Ungleichbehandlung zu bewirken, sondern kann sich nach den Umständen des Einzelfalls als gerechtfertigt erweisen. Vielmehr wäre aufzuzeigen gewesen, dass die Regelung den Beschwerdeführer oder eine bestimmte Kategorie von Stockwerkeigentümern im Vergleich zu den übrigen Stockwerkeigentümern ohne sachliche Gründe stärker belastet und damit benachteiligt. Diese Ungleichbehandlung müsste sich zudem bei Anwendung der gesetzlichen Regelung vermeiden lassen. Schliesslich müsste in einem letzten Schritt gezeigt werden, dass die Ungleichbehandlung erheblich ist und damit nicht hingenommen werden kann.

5.2.2. Diesen Anforderungen wird der Beschwerdeführer nicht gerecht. Er begnügt sich mit dem Vorwurf, dass die Vorinstanz nicht aufzeige, dass sich ein Abweichen von der gesetzlichen Regelung aus sachlichen Gründen rechtfertige. Diese Kritik, die sich über sämtliche Kostenpositionen hinwegzieht, zielt an der Sache vorbei: Wie oben ausgeführt, kommt es allein darauf an, ob die Wahl des Kostenverteilungsschlüssels im Einzelfall als begründet erscheint, wobei der Stockwerkeigentümergeinschaft bei diesem Beschluss ein erhebliches Ermessen zusteht, in das nur mit Zurückhaltung einzugreifen ist. Die Beweislast für Tatsachen, aus denen sich ergibt, dass die Stockwerkeigentümerversammlung ihr Ermessen rechtsfehlerhaft ausgeübt hat, liegt beim Beschwerdeführer. Indem er sich allein darüber beschwert, dass die Vorinstanz keine Gründe für das Abweichen von der gesetzlichen Regelung angebe, vermag er von vornherein keine Bundesrechtsverletzung aufzuzeigen.

5.2.3. Was schliesslich den Grundsatz der Gleichbehandlung betrifft, so widerspricht der Beschwerdeführer der vorinstanzlichen Feststellung nicht, dass sich bei einer Betrachtung der einzelnen Kostenstellen nur eine geringfügige Abweichung ergebe und er bei einer Gesamtbetrachtung sogar besser fahre. Er bringt einzig vor, er müsse sich auch bei geringfügiger Abweichung gegen die Kostenverteilung wehren können, da sie voraussichtlich auch künftig jedes Jahr gleich gehandhabt werde. Ausserdem sei nicht ersichtlich, warum eine Ungleichbehandlung hinzunehmen sei, nur weil sie nicht eine "gewisse Intensität" erreiche. Dieses Kriterium sei für geldwerte Ansprüche abzulehnen, selbst wenn es nur "um wenige Franken" gehe. Mit diesen pauschalen Hinweisen, welche der oben dargelegten Rechtsprechung und Lehre widersprechen, gelingt es ihm nicht, eine Bundesrechtsverletzung aufzuzeigen. Konkrete Gründe, die ein Abweichen von der Rechtsprechung rechtfertigen würden, nennt der Beschwerdeführer nicht. Zudem bleibt es ihm unbenommen, jährlich gegen den Kostenverteilungsbeschluss vorzugehen, sofern ihm dieser im Ergebnis als rechtswidrig erscheint.

6.

Mit einer weiteren Rüge beanstandet der Beschwerdeführer, dass er sich an den Anwaltskosten der Stockwerkeigentümergeinschaft beteiligen müsse, die ihr in einem Verfahren gegen ihn entstanden sind (Traktandum Nr. 4).

6.1. Die Vorinstanz hat an Anwaltskosten in der Höhe von Fr. 5'151.75, die unter anderem Aufwand für ein Schlichtungsverfahren zwischen der Stockwerkeigentümergeinschaft und dem Beschwerdeführer umfassten, auch den Beschwerdeführer beteiligt. Sie hielt zusammengefasst fest, in diesem Verfahren sei der Beschwerdeführer unterlegen. Bei den Kosten handle es sich um gemeinschaftliche Kosten, zumal die Stockwerkeigentümergeinschaft in dem fraglichen Prozess prozessfähig sei. Darüber hinaus werde eine abweichende Kostenverteilung in der Literatur nur für die Fälle diskutiert, in denen der beitragspflichtige Stockwerkeigentümer im Prozess obsiegt habe. Da der

Beschwerdeführer trotz Unterliegens nicht zu einer Parteientschädigung verurteilt worden sei, könne er seine Beitragspflicht nicht mit dem Vorwand verweigern, dass er die Gerichtskosten bezahlt habe.

6.2. Der Beschwerdeführer wendet im Wesentlichen ein, er habe nur von seinem gesetzlich verbrieften Anfechtungsrecht Gebrauch gemacht, weshalb es nicht angemessen wäre, ihn neben den prozessualen Kostenfolgen auch noch die Anwaltskosten der Gegenseite tragen zu lassen. Im Prozess stünden sich die einzelnen Miteigentümer gegenüber, die je ihre eigenen Interessen, und nicht diejenigen der Gemeinschaft verträten, weshalb schon gar nicht von gemeinschaftlichen Kosten auszugehen sei. Entsprechend habe der Anwalt der Gegenseite allein die Interessen der Mehrheit vertreten. Eine Kostenbeteiligung sei auch deshalb stossend, weil er das Honorar des eigenen Anwalts allein trage, während die Gegenseite ihre Anwaltskosten auf mehrere Köpfe aufteilen könne, was gegen das Gleichbehandlungsgebot verstosse. Die Rechtslage erlaube es ohne Weiteres, dieser Konstellation gerecht zu werden, indem einerseits Art. 712h Abs. 3 ZGB analog angewendet werde oder mittels "normativer Reduktion" ein Fall von Art. 712h Abs. 1 ZGB verneint werde.

6.3.

6.3.1. Die Stockwerkeigentümer haben sich an den Kosten der Verwaltungstätigkeit zu beteiligen (vgl. oben E. 4.1). Zu diesen gehören auch die Kosten für die Führung von Gerichts- und Verwaltungsverfahren mit Beteiligung der Stockwerkeigentümergeinschaft (Urteil 5A_198/2014 vom 19. November 2014 E. 11.3 mit Verweis auf **BGE 119 II 404** E. 4 und 5; offengelassen hingegen in Urteil 5A_89/2021 vom 29. August 2022 E. 5.5). Von diesem Grundsatz gehen auch die kantonale Rechtsprechung (vgl. die Hinweise bei Zraggen, Kostenverteilung und Haftung für Beiträge im Stockwerkeigentum, 2020, S. 172 Rz. 540 Fn. 1031) und die herrschende Lehre aus (Meier-Hayoz/Rey, a.a.O., N. 55 zu Art. 712h ZGB, Piccinin, La propriété par étages en procès, 2015, Rz. 737; Rey/Matzke, Schweizerisches Stockwerkeigentum, 3. Aufl. 2009, Rz. 548; Saviaux, Procès interne à la PPE: répartition des frais, in: BR 2017, S. 345 f.; Wermelinger, Zürcher Kommentar, N. 57 zu Art. 712h ZGB; ders., Stockwerkeigentum, N. 13 zu 712h ZGB; Wermelinger/Tenchio, Die Verteilung von Verfahrenskosten im Stockwerkeigentum - immer noch David gegen Goliath, in: Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2020, S. 179 f.; Zraggen, a.a.O., S. 172 Rz. 540.; ders., Verschiedene Fragen zur Kostenverteilung im Stockwerkeigentum, in: Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2021, S. 163 ff., 176). Vereinzelt wird die Auffassung vertreten, dass die Prozesskosten, die aufgrund eines Anfechtungsprozesses gemäss Art. 712m Abs. 3 i.V.m. Art. 75 ZGB entstehen, keine gemeinschaftlichen Verwaltungskosten darstellen würden, weil die Verwaltungstätigkeit nicht im Interesse aller erfolge (Zraggen, a.a.O., Rz. 1079, 1082; Schwery, Wie gewonnen, so zerronnen? - Zur Verteilung von Prozesskosten innerhalb der Stockwerkeigentümergeinschaft, in: BR 2018, S. 171 ff., 173, 176). Dieser Auffassung kann nicht gefolgt werden. Das Gesetz zählt in Art. 712h Abs. 2 ZGB nur einige der möglichen Kosten und Lasten der Stockwerkeigentümergeinschaft auf. Darunter sind allgemein sämtliche Kosten zu verstehen, die der Stockwerkeigentümergeinschaft bei der Ausübung ihrer gesetzlichen und reglementarischen Aufgaben anfallen. Der Stockwerkeigentümergeinschaft bzw. deren Verwaltung obliegt auch die Umsetzung ihrer eigenen Beschlüsse, und zwar unabhängig davon, ob diese gegen Dritte oder ihre eigenen Mitglieder durchgesetzt werden müssen. Solche Beschlüsse sind, sofern sie nicht nichtig sind, so lange verbindlich, als sie nicht erfolgreich angefochten worden sind (Meier-Hayoz/Rey, a.a.O., N. 18 zu Art. 712s ZGB). Die Kosten, welche der Verwaltung in diesem Zusammenhang anfallen, sind den Kosten für die Verwaltungstätigkeit zuzurechnen (Art. 712h Abs. 2 Ziff. 2 ZGB). Dabei ist unerheblich, wessen Interessen der Beschluss letztlich dient. Das Mehrheitsprinzip bringt es mit sich, dass auch Beschlüsse, die das Verhältnis der Gemeinschaft zu Dritten betreffen, nicht immer dem objektiven und subjektiven Interesse sämtlicher Stockwerkeigentümer entsprechen. Es kann für die Charakterisierung der Kosten nicht darauf ankommen, ob die beteiligten Interessen das interne oder externe Verhältnis der Gemeinschaft betreffen. Wie auch die oben genannten Autoren einräumen, ist im Anfechtungsprozess ausschliesslich die Stockwerkeigentümergeinschaft passivlegitimiert. Diese kann, wie es vorliegend

geschehen ist, mit der Prozessführung auch in diesem Fall die Verwaltung betrauen (Art. 712t Abs. 2 ZGB). Schon aus diesem Grund muss es sich bei den Prozesskosten um "Kosten der Verwaltungstätigkeit" gemäss Art. 712h Abs. 2 Ziff. 2 ZGB handeln. Obsiegt der Anfechtungskläger, richtet sich seine Kostenforderung allein gegen die Gemeinschaft, die insoweit auch über eine beschränkte Handlungs-, Prozess- und Betreuungsfähigkeit sowie über eigenes Vermögen verfügt; eine persönliche Haftung der einzelnen Stockwerkeigentümer scheidet demgegenüber aus (**BGE 119 II 404** E. 5). Folglich ist die Forderung aus dem gemeinsamen Vermögen zu erfüllen und durch Beiträge der Stockwerkeigentümer zu finanzieren.

6.3.2. Von der Frage der Natur der Kosten ist zu unterscheiden, wer diese Kosten im *internen* Verhältnis letztlich zu tragen hat und ob es eine rechtliche Handhabe gibt, diese in Abweichung von den vorstehenden Grundsätzen zu verteilen. Anders als der Beschwerdeführer behauptet, dreht sich die Diskussion in der Lehre diesbezüglich hauptsächlich um die Frage, ob der Stockwerkeigentümer, der im Anfechtungsprozess *obsiegt*, trotzdem an den Kosten der unterliegenden Stockwerkeigentümergeinschaft beteiligt werden kann. Diese Frage hat das Bundesgericht bisher offengelassen (vgl. Urteile 5A_89/2021 vom 29. August 2022 E. 5.5; 5A_521/2016 vom 9. Oktober 2017 E. 3.2.3, in: ZBGR 100/2019 S. 36; 5A_930/2015 vom 5. August 2016 E. 1.2.2; 5A_198/2014 vom 19. November 2014 E. 11.3) und sie kann weiterhin offenbleiben. Denn in der Lehre ist unbestritten, dass der *unterliegende* Stockwerkeigentümer die Prozesskosten zu tragen bzw. an sie beizutragen hat. Inwiefern das Gleichbehandlungsgebot verletzt oder es stossend sein sollte, wenn er als unterliegende Partei an den Prozesskosten mitbeteiligt wird, erklärt der Beschwerdeführer nicht näher. Im fraglichen Schlichtungsverfahren musste der Beschwerdeführer keine Parteientschädigung bezahlen, weshalb es nicht zu beanstanden ist, wenn er wenigstens teilweise an den von ihm verursachten Kosten beteiligt wird. Mit seiner bloss appellatorischen Kritik vermag der Beschwerdeführer keine Bundesrechtsverletzung aufzuzeigen.

7.

Strittig ist weiter die Aufteilung des Erneuerungsfonds in einen Teil "Garage" und einen Teil "Bastelräume/Wohnungen" (Traktandum Nr. 5c).

7.1. Mit den angefochtenen Beschlüssen wies die Beschwerdegegnerin Fr. 14'500.-- dem Erneuerungsfonds "Wohnhaus/Bastelräume" zu und Fr. 1'000.-- dem Erneuerungsfonds "Garage", wobei die jeweiligen Eigentümer dazu mit Beiträgen im Verhältnis ihrer Wertquoten beitragen sollten. Die Vorinstanz stellte fest, dass der Beschwerdeführer die Beiträge und deren Höhe nicht beanstandete, sondern lediglich die Aufhebung der Aufteilung des Erneuerungsfonds verlangte. Diese sei aber gemäss den Angaben des Beschwerdeführers bereits früher so gehandhabt und nicht erst mit dem angefochtenen Beschluss geschaffen worden.

7.2. Dagegen wendet der Beschwerdeführer ein, eine Aufteilung des Erneuerungsfonds sei nur zulässig, wenn der jeweilige Fonds eindeutig definierten Gebäudeteilen zugeordnet werden könne. Diese Voraussetzung sei nicht gegeben, da die Garage, die Bastelräume und die Wohnung alle Teil desselben Gebäudes bildeten sowie baulich und funktional unabgrenzbar miteinander verbunden seien. So würden das Hausdach, die Aussenmauern, die statisch relevanten Innenbereiche, die Leitungen, die Isolation usw. auch dem Bereich Garage dienen. Die Aufteilung sei bei gemischter Nutzung ohnehin "heikel" und zudem im Reglement nicht vorgesehen, was "problematisch" sei. Weiter habe er sich in seinem Antrag Nr. 3c, auf den der Beschluss Nr. 5c Bezug nehme, ausdrücklich gegen die Aufteilung gestellt, weshalb es nicht richtig sei, dass die Vorinstanz nicht über die Aufteilung entschieden habe.

7.3. Mit seinen Ausführungen weicht der Beschwerdeführer vom Sachverhalt ab, den die Vorinstanz festgestellt hat, ohne diesbezüglich eine hinreichende Sachverhaltsrüge zu erheben (vgl. oben E. 2.2). Dies betrifft die Beschreibung der baulichen Verhältnisse und ihrer statischen Bedeutung für das

gesamte Gebäude sowie den Hinweis auf den Inhalt seines Antrages, den er zudem als Beweismittel einreicht, was ebenfalls unzulässig ist, da das Bundesgericht von hier nicht gegebenen Ausnahmen keine Beweismittel abnimmt (Art. 99 Abs. 1 BGG, vgl. etwa Urteil 5A_723/2019 vom 4. Mai 2020 E. 2.1 mit Hinweis) und der Beschwerdeführer zudem nicht geltend gemacht hat, dieses Beweismittel bereits im kantonalen Verfahren eingereicht zu haben. Inwiefern das Beweismittel überhaupt entscheidungsrelevant sein sollte, ist zudem nicht ersichtlich, stellt doch der Beschwerdeführer die vorinstanzliche Feststellung nicht in Frage, dass die Aufteilung des Erneuerungsfonds bereits Jahre zuvor beschlossen wurde. Sollte der Beschwerdeführer beantragt haben, den "Erneuerungsfonds nicht aufzuteilen", kann diesem Antrag deshalb nur die Bedeutung zugekommen sein, dass die Versammlung diesen früheren Beschluss wegen angeblicher Nichtigkeit zufolge Verletzung zwingenden Rechts nicht beachten soll. Ob er dazu schon bei Zuweisung der Mittel an den Fonds oder erst, wie die Vorinstanz meint, bei einem konkreten Ausgabenbeschluss berechtigt war, ist vorliegend nicht von Belang. Die rechtlichen Vorbringen des Beschwerdeführers sind nämlich nicht geeignet, den Beschluss der Versammlung über die Zuteilung der Mittel in Frage zu stellen: Der Erneuerungsfonds kann, wie es hier geschehen ist, ohne Weiteres erst durch einen nachträglichen Beschluss, d.h. durch eine Reglementsänderung, begründet und ausgestaltet werden (Art. 712m Abs. 1 Ziff. 5 ZGB; Wermelinger, Stockwerkeigentum, N. 123 zu Art. 712l ZGB). Dass der Beschluss im Reglement gemäss den Angaben des Beschwerdeführers angeblich nicht nachgetragen worden ist, ändert nichts an dessen Zulässigkeit. Ebenso wenig ist es ausgeschlossen, für ein einzelnes Gebäude für jede Nutzungsart einen gesonderten Erneuerungsfonds zu schaffen (Wermelinger, Zürcher Kommentar, N. 95a zu Art. 712l ZGB). Inwiefern dies angeblich "heikel" oder "problematisch" sein sollte, legt der Beschwerdeführer nicht dar. Schliesslich lässt sich eine "Garage" je nach den örtlichen Verhältnissen von dem übrigen Gebäude abgrenzen. Es stellen sich hier keine anderen Probleme, als sie etwa bei der Abgrenzung zwischen gemeinschaftlichen und im Sonderrecht stehenden Gebäudeteilen auftreten können. Der Entscheid der Vorinstanz ist somit auch in diesem Punkt nicht zu beanstanden.

8.

Im gleichen Zusammenhang wehrt sich der Beschwerdeführer gegen den Beschluss der Stockwerkeigentümerversammlung, eine Dachreparatur dem Erneuerungsfonds zu belasten (Traktandum Nr. 6b). Die Vorinstanz hat festgestellt, dass damit nicht entschieden worden sei, welchem der beiden Erneuerungsfonds - d.h. jenem für die Garage oder jenem für die Bastelräume/Wohnungen - die Kosten belastet würden. Indem der Beschwerdeführer diese grundsätzlich verbindliche Sachverhaltsfeststellung allein mit der Behauptung bestreitet, dass hierüber kein weiterer Beschluss vorgesehen gewesen sei, erhebt er keine genügende Sachverhaltsrüge (vgl. oben E. 2.2). Ein solcher Beschluss kann zudem durchaus erst zu einem späteren Zeitpunkt gefasst werden, z.B. wenn sämtliche Rechnungen vorliegen. Da demnach nicht feststeht, ob die Dachreparatur tatsächlich nur dem Fondsteil "Wohnhaus/Bastelräume" belastet wird, ist auf die weiteren Rügen des Beschwerdeführers, wonach dies unzulässig sei, nicht weiter einzugehen.

9.

Zu Kritik Anlass gibt ferner der Revisionsbericht (Traktandum Nr. 5d). Nach Auffassung des Beschwerdeführers ist dieser zu beanstanden, weil aufgrund des (unzulässigen) Verteilschlüssels und der Beteiligung des Beschwerdeführers an den Anwaltskosten auch die Jahresrechnung und deren "Genehmigung durch die Revisoren" hinfällig werde. Dazu hat die Vorinstanz unter anderem festgestellt, dass die Versammlung einzig über die Annahme der Jahresrechnung und die Dechargeerteilung an die Verwaltung, nicht aber über den Revisionsbericht beschlossen habe. Diese Feststellung stellt der Beschwerdeführer nicht in Frage, sodass es damit mangels Anfechtungsgegenstand sein Bewenden hat.

10.

Schliesslich beklagt sich der Beschwerdeführer darüber, dass mit Beschluss Nr. 4 die Stockwerkeigentümer, die ihre Pflichten missachten, zur Bezahlung besonderer Pauschalen an die Verwaltung für den Mehraufwand verpflichtet werden sollen.

10.1. Gemäss den Feststellungen der Vorinstanz sieht der angefochtene Beschluss Pauschalen für Mahnungen (Fr. 20.-- bzw. Fr. 50.--), den Zahlungsbefehl (Fr. 100.--), den "Aufwand Friedensrichter" (Fr. 250.--) sowie "eine Begleitperson" (Fr. 200.--) vor. Die Vorinstanz hielt fest, mit der Sanktionierung der Missachtung von Zahlungspflichten würden keine legitimen Verhaltensweisen von "unbescholtenen" Eigentümern bestraft. Die Regelung stehe im Einklang mit Ziff. 4.2 Abs. 3 des Reglements, wonach jeder Stockwerkeigentümer für die gemeinschaftlichen Kosten aufzukommen habe, die er allein durch sein Verhalten, die Art des Betriebes usw. vermehrt verursache.

10.2. Nach Ansicht des Beschwerdeführers werden damit "legitime Verhaltensweisen" pönalisiert. Ein Stockwerkeigentümer habe grundsätzlich das Recht, sich gegen seiner Meinung nach unzulässige Forderungen zu wehren und Beschlüsse anzufechten. Erneut lassen die Ausführungen des Beschwerdeführers eine Auseinandersetzung mit den Erwägungen der Vorinstanz vermissen. Diese hielt fest, dass die Regelung allein bei Missachtung von (Zahlungs-) pflichten zum Zug kommt und potentiell jeden Stockwerkeigentümer gleich trifft. Der Beschwerdeführer setzt sich damit nicht auseinander und erklärt nicht, warum die Regelung, z.B. die Pauschale für Mahngebühren, auch auf "unbescholtene", d.h. nicht säumige Stockwerkeigentümer Anwendung finden sollte. Soweit er sinngemäss meint, auch der Stockwerkeigentümer, der sich ohne jeden Grund wehre, müsse in der Ausübung seiner gesetzlichen und statutarischen Abwehrrechte geschützt werden, setzt er sich mit den weiteren Ausführungen der Vorinstanz nicht auseinander. Diese erblickte eine statutarische Grundlage für den beschlossenen Gebührentarif bereits in Ziff. 4.2 Abs. 2 des Reglements. Danach können einem Stockwerkeigentümer die Kosten, die er durch sein Verhalten "vermehrt" verursacht, auferlegt werden. Dazu äussert sich der Beschwerdeführer nicht. Auf die Beschwerde ist daher auch in diesem Punkt nicht einzutreten.

11.

Im Ergebnis ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat der Beschwerdeführer die Verfahrenskosten von Fr. 3'500.-- zu tragen (Art. 66 Abs. 1 BGG). Der Beschwerdegegnerin, die nicht zur Vernehmlassung eingeladen wurde, ist kein entschädigungspflichtiger Aufwand entstanden, weshalb keine Parteientschädigung zugesprochen wird (Art. 68 Abs. 1 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

2.

Die Verfahrenskosten von Fr. 3'500.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt.

3.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, mitgeteilt.

Lausanne, 19. Juni 2025

Im Namen der II. zivilrechtlichen Abteilung

des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Bovey

Der Gerichtsschreiber: Sieber