Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
5A 222/2007/bnm

Urteil vom 4. Februar 2008
II. zivilrechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter Raselli, Präsident,
Bundesrichterin Escher,Bundesrichter Meyer,
Bundesrichterinnen Hohl, Jacquemoud- Rossari,
Gerichtsschreiber Ruppen.

Parteien
Stockwerkeigentümergemeinschaft S._____,
Beschwerdeführerin,
vertreten durch Rechtsanwalt Hermann Just,

gegen

A._____,
Beschwerdegegner,
vertreten durch Rechtsanwalt Max Auer,

Gegenstand
Anfechtung eines Stockwerkeigentümerversammlungsbeschlusses,

Beschwerde gegen den Entscheid des Kantonsgerichts St. Gallen, I. Zivilkammer, vom 22. Januar 2007.

Sachverhalt:

A.
A._____ ist Mitglied der Stockwerkeigentümergemeinschaft S._____ in X._____. Am 26. Mai 2004 führte diese ihre ordentliche Stockwerkeigentümerversammlung durch, anlässlich welcher - in Abwesenheit des unentschuldigten und nicht vertretenen A._____ - sieben Beschlüsse (Nrn. 2 - 8) gefasst wurden. Mit Klage vom 27. September 2004 stellte A._____ beim Kreisgericht Werdenberg-Sargans das Begehren, sämtliche Beschlüsse der Stockwerkeigentümerversammlung vom 26. Mai 2004 aufzuheben und für ungültig zu erklären. Mit Entscheid vom 29. November 2005 hob die Erstinstanz den Beschluss Nr. 6 (Belastung von ausserordentlichen, durch einzelne Stockwerkeigentümer willkürlich und trölerisch verursachten Aufwendungen und Umtriebe zu Lasten des Verursachers) auf, wies jedoch im Übrigen die Klage ab.

B.
Gegen diesen Entscheid erhob A._____ am 1. Februar 2006 Berufung an das Kantonsgericht St. Gallen mit dem Begehren, die Beschlüsse Nr. 3 (Jahresrechnung 2003 sowie Revisorenbericht) und Nr. 7 (Beschluss betreffend Neugestaltung des Sitzplatzes von Familie F._____) der Stockwerkeigentümerversammlung vom 26. Mai 2004 aufzuheben und für ungültig zu erklären. Die Stockwerkeigentümergemeinschaft S._____ führte als Beklagte Anschlussberufung mit dem Begehren, die ihr für das erstinstanzliche Verfahren zugesprochene Parteientschädigung von Fr. 4'861.70 auf Fr. 9'947.20 zu erhöhen.

Mit Entscheid vom 22. Januar 2007 hob das Kantonsgericht den Beschluss Nr. 7 der Stockwerkeigentümerversammlung vom 26. Mai 2004 auf. Im Übrigen wies es jedoch die Berufung ab. Die Anschlussberufung wies

es ebenfalls ab.

C.
Gegen diesen kantonsgerichtlichen Entscheid ist die Stockwerkeigentümergemeinschaft S._____ (fortan: Beschwerdeführerin) am 14. Mai 2007 mit Beschwerde in Zivilsachen im Sinne von Art. 72 ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht vom 17. Juni 2005 (Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110), eventuell mit subsidiärer Verfassungsbeschwerde im Sinne von Art. 113 ff. BGG, beide Rechtsmittel gemäss Art. 119 Abs. 1 BGG in derselben Rechtsschrift erhebend, an das Bundesgericht gelangt. Sie verlangt die Aufhebung der Dispositiv-Ziffer 1 Absatz 1 des angefochtenen Entscheides und damit die Abweisung der Klage in Bezug auf den Beschluss Nr. 7 der Stockwerkeigentümerversammlung vom 26. Mai 2004. Des Weiteren verlangt sie die Aufhebung der Dispositiv-Ziffer 1 Absatz 2 des angefochtenen Entscheides und damit die Gutheissung ihrer vor Kantonsgericht erhobenen Anschlussberufung.

Es sind keine Vernehmlassungen eingeholt worden.

Erwägungen:

1.
1.1 Das Stockwerkeigentum als besondere Form des Miteigentums an einem Grundstück stellt wie das Eigentum an einer Sache überhaupt eine Zivilsache dar (Art. 72 Abs. 1 BGG). In der Regel weisen diese auch einen Vermögenswert auf. Streitigkeiten im Zusammenhang mit dem Stockwerkeigentum sind deshalb grundsätzlich als solche vermögensrechtlicher Natur zu betrachten. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtes handelt es sich auch bei der Anfechtung von Beschlüssen der Versammlung der Stockwerkeigentümer um vermögensrechtliche Zivilsachen; dies wird im Wesentlichen damit begründet, dass der Inhalt der Beschlüsse der Eigentümerversammlung durch die wirtschaftlichen Interessen der Stockwerkeigentümer an der Ausübung des gemeinschaftlichen Eigentums geprägt ist (BGE 108 II 77 E. 1b S. 79). Betreffen die Beschlüsse sowohl vermögensrechtliche als auch nicht vermögensrechtliche Aspekte, so stellt das Bundesgericht darauf ab, ob das geldwerte oder das ideelle Interesse der Beschwerdeführerin überwiegt (BGE 108 II 77 E. 1a S. 78 mit Hinweisen). Strittig sind vorliegend vor allem bauliche Veränderungen am gemeinsamen Umschwung, der einem einzelnen Stockwerkeigentümer zur ausschliesslichen Nutzung zugewiesen worden ist. Da somit auch der Wert des Nutzungsrechtes betroffen ist, werden eindeutig wirtschaftliche und nicht ideelle Interessen wahrgenommen. Auf den Anfechtungsgrund (Missachtung früherer Versammlungsbeschlüsse, angeblich ungenügende Traktandierung, behauptete Verletzung des Reglements) kann es nicht ankommen. Abzustellen ist vielmehr einzig darauf, dass die Beschwerdeführerin mit ihrem Begehren, einem Stockwerkeigentümer die Neugestaltung seines Sitzplatzes mittels Mehrheitsbeschluss zu ermöglichen, eine Verbesserung dieses Stockwerkanteils anstrebt. Der vorliegende Rechtsstreit ist daher als ein solcher vermögensrechtlicher Natur zu betrachten.

1.2 Gemäss Art. 74 Abs. 1 lit. b BGG ist die Beschwerde nur zulässig, wenn der Streitwert mindestens Fr. 30'000.– beträgt. Die Vorinstanz hat - wie schon die Erstinstanz - den Streitwert gemäss Art. 112 Abs. 1 lit. d BGG auf Fr. 20'000.– festgelegt, wogegen die Beschwerdeführerin im kantonalen Verfahren keine Einwände erhoben und die gestützt darauf gesprochene Parteientschädigung grundsätzlich akzeptiert hat. Lautet ein Begehren nicht auf Bezahlung einer bestimmten Geldsumme, so setzt das Bundesgericht den Streitwert gemäss Art. 51 Abs. 2 BGG nach Ermessen fest. Diese Bestimmung entspricht Art. 36 Abs. 2 OG, weshalb auf die dazu entwickelten Grundsätze der Streitwertbestimmung abgestellt werden kann. Handelt es sich wie hier um eine Beschwerde gegen einen Endentscheid, so bestimmt sich der Streitwert nach den Begehren, die vor der Vorinstanz streitig geblieben waren (Art. 51 Abs. 1 lit. a BGG). Dabei werden mehrere in einer vermögensrechtlichen Sache von der gleichen Partei geltend gemachte Begehren zusammengerechnet, sofern sie sich nicht gegenseitig ausschliessen (Art. 52 BGG). Streitig war vor der Vorinstanz die Kostenverteilung aufgrund der Jahresrechnung 2003 (Beschluss Nr. 3), die Neugestaltung eines Sitzplatzes
(Beschluss Nr. 7) sowie die Höhe der ausseramtlichen Entschädigung an die Beschwerdeführerin vor Erstinstanz. Vor Bundesgericht sind demgegenüber nur noch der Beschluss Nr. 7 sowie die Parteientschädigung streitig; der Beschluss Nr. 3 ist demgegenüber nicht mehr angefochten.

Das Bundesgericht hat unter der Herrschaft des OG in Bezug auf Art. 47 Abs. 1, der im Wesentlichen Art. 52 BGG entsprach, entschieden, dass die vor Bundesgericht nicht mehr streitigen Rechtsbegehren nur dann zum Streitwert hinzugerechnet werden, wenn sie mit den noch streitigen Rechtsbegehren zusammenhängen (BGE 99 II 125 E. 1 S. 126; vgl. auch: Messmer/Imboden, Die eidgenössischen Rechtsmittel in Zivilsachen, Zürich 1992, Rz. 63 S. 87). Es sind keine Gründe ersichtlich, weshalb diese Praxis nicht auch unter dem neuen BGG (Art. 52 BGG) gelten sollte. Da der vor Bundesgericht nicht mehr streitige Beschluss Nr. 3 betreffend die Jahresrechnung 2003 in keinem Zusammenhang mit den beiden streitigen Rechtsbegehren steht, ist die gesetzliche Streitwertgrenze nicht erreicht, zumal es bezüglich des Sitzplatzes nicht einfach auf den Wert der ausgeführten Arbeiten, sondern auf die vermögensrechtlichen Interessen beider Parteien ankommt. Somit wäre die Beschwerde in Zivilsachen nur gegeben, wenn sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung stellte (Art. 74 Abs. 2 lit. a BGG), was die Beschwerdeführerin jedoch nicht behauptet. Auf die Beschwerde in Zivilsachen kann somit nicht eingetreten und eine allfällige Bundesrechtsverletzung nicht
überprüft werden.

1.3 Damit bleibt zu prüfen, ob die Voraussetzungen für die Verfassungsbeschwerde gegeben sind, welche in der gleichen Rechtsschrift mit der ordentlichen Beschwerde für den Fall erhoben wurde, dass der Streitwert nicht erreicht werden sollte (Art. 119 Abs. 1 BGG). Das angefochtene Urteil erweist sich als letztinstanzlich (Art. 113 BGG; Art. 114 i.V.m. Art. 75 Abs. 1 und 2 BGG). Die zur Verfassungsbeschwerde legitimierte Beschwerdeführerin (Art. 115 lit. a und b BGG) macht die Verletzung verfassungsmässiger Rechte geltend (Art. 9 BV und Art. 29 Abs. 2 BV; Art. 116 BGG). Die Verfassungsbeschwerde steht demnach im konkreten Fall zur Verfügung. Das Bundesgericht prüft die Verletzung von Grundrechten indes nicht von Amtes wegen, sondern nur, soweit eine solche gerügt und begründet wird (Art. 117 i.V.m. Art. 106 Abs. 2 BGG). Die Begründungspflicht lehnt sich bei der Verfassungsbeschwerde an die für die staatsrechtliche Beschwerde geltenden Anforderungen an (Art. 90 Abs. 1 lit. b OG; BGE 133 III 439 E. 3.2 S. 444), wonach das Bundesgericht auch weiterhin nur klar und einlässlich erhobene und, soweit möglich, belegte Rügen prüft. Hingegen tritt es auf rein appellatorische Kritik am angefochtenen Entscheid nicht ein. Macht die
Beschwerdeführerin eine Verletzung des Willkürverbotes geltend, muss sie anhand des angefochtenen Entscheides im Einzelnen darlegen, inwiefern dieser im Ergebnis an einem qualifizierten und offensichtlichen Mangel leidet (BGE 130 I 258 E. 1.3 S. 261). Damit wird auf die allgemeine Bestreitung des Sachverhalts nicht eingegangen. Ebenso wenig werden im vorliegenden Verfahren Beweise abgenommen und Verweise auf kantonale Eingaben in Betracht gezogen.

2.
2.1 Die Beschwerdeführerin bringt zunächst vor, der Beschwerdegegner, der ebenfalls Stockwerkeigentümer der Schwestergesellschaft W._____ ist, habe sich widersprüchlich verhalten, indem er anlässlich der Versammlung der Stockwerkeigentümergemeinschaft W._____ der Neugestaltung eines mit demjenigen der Familie F._____ identischen Sitzplatzes zugestimmt habe. Diese neue Tatsache sowie die gestützt darauf eingereichten Beweismittel (Protokoll der StWE-Versammlung W._____; Reglement der StWE-Gemeinschaft W._____ sowie eine Fotodokumentation der beiden Gebäude) seien zulässige neue Vorbringen im Sinne von Art. 99 BGG, zumal die Beweismittel die Rüge der Verletzung von Verfahrensrechten durch die Vorinstanz untermauerten.

2.2 Die diesbezüglichen Vorbringen der Beschwerdeführerin betreffen nicht das vorliegende Verfahren der Anfechtung von Beschlüssen der Stockwerkeigentümerversammlung der Gemeinschaft S._____. Es kann für dieses keine Rolle spielen, wie sich der Beschwerdegegner als Stockwerkeigentümer anderer Gemeinschaften verhält, namentlich ob er dortigen Beschlüssen zugestimmt hat oder nicht. Sind die neuen Vorbringen insoweit nicht entscheidrelevant, hat der angefochtene Entscheid zu ihrem Vortrag auch nicht Anlass gegeben. Damit genügen die vorgebrachten Noven den Voraussetzungen von Art. 99 BGG nicht, weshalb sie unzulässig sind (BGE 133 III 393 E. 3 S. 395).

3.
Anlass zu vorliegender Beschwerde bildet das nötige Quorum, mit welchem die Versammlung der Stockwerkeigentümer einem Mitglied die Neugestaltung seines Sitzplatzes auf dem Umschwung der Liegenschaft bewilligt

hat. Es geht um bauliche Veränderungen (zusätzliche Pflasterung der Sitzplatzfläche von 5.3 m2 und Montage einer Windschutzglaswand) an einer zur ausschliesslichen Nutzung ausgeschiedenen Fläche des gemeinschaftlichen Eigentums.

3.1 Die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer hat am 26. Mai 2004 den Antrag ihres Mitgliedes F._____ auf Neugestaltung dessen Sitzplatzes beraten und - mit Ausnahme des abwesenden Mitglieds A._____ - einstimmig angenommen. Beim geplanten Sitzplatz handelt es sich um eine bauliche Massnahme auf einer Rasenfläche, die nicht als Sonderrecht zum Stockwerkanteil des entsprechenden Mitgliedes, sondern zum gemeinschaftlichen Eigentum gehört. Damit kann sich der Eigentümer nicht auf seine in Art. 712a Abs. 2 ZGB verankerte Gestaltungsfreiheit berufen, sondern das Vorhaben bedarf auf jeden Fall der Zustimmung der Stockwerkeigentümergemeinschaft (BGE 130 III 450 E. 1.2 S. 454). Dass im Stockwerkeigentumsbegründungsakt und den dazu gehörigen Aufteilungsplänen eine genau umschriebene Fläche ausgeschieden und dem jeweiligen Eigentümer zur ausschliesslichen Nutzung zugewiesen worden ist, ändert daran nichts.

3.2 Gleichzeitig mit dem Begründungsakt wurde von der damaligen Stockwerkeigentumsbegründerin am 21. Oktober 1991 ein Reglement verabschiedet und im Grundbuch von X._____ angemerkt. Unter dem Titel "Sonderregelungen" und dem Untertitel "Balkone und Sitzplätze" wurde in Art. 5 Abs. 1 und 2 des Reglementes der Stockwerkeigentümergemeinschaft "6-Familienhaus S._____" in X._____ (fortan: Reglement) Folgendes festgelegt:
"Einzelne Stockwerkseinheiten sind mit Balkonen und/oder Sitzplätzen versehen.
Diese Gebäudeteile dürfen von den jeweiligen Eigentümern der entsprechenden Stockwerkseinheiten ausschliesslich und uneingeschränkt benützt werden. Hingegen ist eine Umgestaltung, Bemalung, Beschriftung etc. nicht erlaubt. Das einheitliche Aussehen des Gebäudes muss unbedingt gewahrt bleiben. Eine Änderung dieser Regelung ist nur mit Zustimmung aller Stockwerkeigentümer möglich."

3.3 Strittig ist die Auslegung dieser Reglementsbestimmung. Dabei sind solche Reglemente - wie auch die Beschlüsse einer Stockwerkeigentümerversammlung - nach dem Vertrauensprinzip auszulegen (vgl. dazu die Urteile 5C.246/2005 vom 6. Februar 2006, E. 3.4 und 5C.254/2006 vom 8. November 2007, E. 3.1). Es ist demnach zu ermitteln, wie die hier in Frage stehende Reglementsbestimmung (Art. 5 Abs. 2) nach den gesamten Umständen in guten Treuen verstanden werden durfte und musste (BGE 130 III 417 E. 3.2 S. 424 mit Hinweisen). Dabei ist bezüglich vorformulierter Reglementsbestimmungen einer Stockwerkeigentümergemeinschaft (wie auch bei Statuten, allgemeinen Geschäftsbedingungen etc.), die häufig nicht von den ihrer Anwendung Unterworfenen verfasst worden sind, stets diejenige Auslegung vorzuziehen, die den Reglementstext gesamthaft erfasst und nicht Teile davon überflüssig werden lässt (vgl. BGE 133 III 406 E. 3.3 S. 412) und gemäss welcher nicht anzunehmen ist, dass die Parteien eine unangemessene Lösung gewollt haben (vgl. BGE 126 III 119 E. 2c S. 121; 117 II 609 E. 6c S. 621). Auslegungen dieser Natur prüft das Bundesgericht im Verfassungsbeschwerdeverfahren auf Rüge hin nur auf Willkür.
3.3.1 Die Beschwerdeführerin wirft der Vorinstanz vor, deren Auslegung von Art. 5 Abs. 2 des Reglements widerspreche zwingendem Recht, da damit ein zwingend qualifiziertes Quorum durch ein reglementarisch eingeführtes Einstimmigkeitserfordernis verschärft werde. Die in diesem Artikel geforderte Einstimmigkeit könne sich nur auf die Änderung dieser Regelung selbst beziehen, nicht aber auf die Umgestaltung des Sitzplatzes. Das reglementarische Verbot der Umgestaltung sei ausschliesslich als Verbot der eigenmächtigen Umgestaltung zu verstehen. Der Hinweis auf die Wahrung des einheitlichen Aussehens mache nur dann Sinn, wenn eine Umgestaltung mit der Zustimmung der Stockwerkeigentümerversammlung überhaupt möglich sei. Ebenfalls spreche die Systematik des Reglements gegen die Auffassung der Vorinstanz. Da in den Art. 21 ff. betreffend die baulichen Massnahmen im Wesentlichen die gesetzlichen Miteigentumsbestimmungen wiederholt würden und Art. 32 für Erneuerungs- und Umbauarbeiten lediglich ein qualifiziertes Mehr (nach Köpfen und Quoten) vorsehe, könne es nicht angehen, bezüglich baulichen Umgestaltungen an den im Sondernutzungsrecht einzelner Stockwerkeigentümer stehenden Gebäudeteilen ein strengeres Quorum zu verlangen.
3.3.2 Dem Rügeprinzip entsprechend (vgl. oben E. 1.3) obliegt es der Beschwerdeführerin, Willkür klar und detailliert und, soweit möglich, belegt zu rügen und anhand der angefochtenen Subsumtion im Einzelnen darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid an einem qualifizierten und offensichtlichen Mangel leidet (BGE 130 I 258 E. 1.3 S. 261) und sich deshalb im Ergebnis nicht mehr halten lässt. Die Beschwerdeführerin weist

jedoch keine Willkür nach, wenn sie lediglich ihre Darstellung oder diejenige der Erstinstanz an die Stelle derjenigen der Vorinstanz setzt. Vielmehr muss sie aufzeigen, dass deren Lösung mit keinen sachlichen Gründen vertreten werden kann und daher willkürlich ist, was ihr - wie im Folgenden aufgezeigt wird - nicht gelingt. Denn allein der Umstand, dass die Erstinstanz eine andere Reglementsauslegung für vertretbar hält, lässt den Standpunkt der Vorinstanz noch nicht als unhaltbar erscheinen.

Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin macht es durchaus Sinn, in der fraglichen Reglementsbestimmung darauf hinzuweisen, dass das einheitliche Aussehen des Gebäudes unbedingt gewahrt bleiben müsse. Dieser Hinweis verunmöglicht denn auch nicht jede Änderung am Gebäude, sondern verlangt bei einer einstimmig genehmigten Änderung (Umgestaltung, Bemalung, Beschriftung, etc.) lediglich eine Prüfung dahingehend, ob dadurch das einheitliche Aussehen des Gebäudes beeinträchtigt werde. Die Vorinstanz hat die Formulierung "Eine Änderung dieser Regelung ist nur mit Zustimmung aller Stockwerkeigentümer möglich" (Art. 5 Abs. 2 Reglement, letzter Satz) dahingehend ausgelegt, dass damit nicht nur die Abänderung dieser Reglementsbestimmung an sich, sondern jede bauliche Änderung im konkreten Einzelfall eines einstimmigen Beschlusses sämtlicher Stockwerkeigentümer bedarf. Man muss in Bezug auf Art. 5 Abs. 2 des Reglements demnach zwei Fälle auseinanderhalten: Die Regelung an sich sowie die Handhabung und Anwendung in einem konkreten Einzelfall. Auch systematisch gesehen ergäbe ansonsten der letzte Satz von Art. 5 Abs. 2 des Reglements keinen Sinn, da bereits Art. 50 des Reglements die Abänderung desselben oder Teilen davon regelt.

Gemäss Art. 5 Abs. 5 des Reglements sind die Sitzplätze und Balkone von den Berechtigten zu unterhalten und zu erneuern, wobei das einheitliche Aussehen des Gebäudes gewährleistet bleiben muss. Der so geartete gewöhnliche Unterhalt ist demnach nicht bewilligungspflichtig, sondern vielmehr geboten. Die Beschwerdeführerin interpretiert die vorinstanzliche Auslegung des Reglements dahingehend, dass dadurch jegliche Beschlussfassung betreffend eine Fassadenerneuerung in den gemeinschaftlichen Bereichen mit Sondernutzung nur mit Einstimmigkeit möglich sei, wogegen in Bezug auf die anderen - nicht sondernutzungsrechtsbelasteten - gemeinschaftlichen Bereiche Mehrheitsbeschlüsse gefasst werden könnten. In diesem Zusammenhang vermengt die Beschwerdeführerin die bewilligungspflichtige Umgestaltung des Gebäudes einerseits und den bewilligungsfreien Unterhalt desselben andererseits. Vor diesem Hintergrund kann nicht gesagt werden, die fragliche Reglementsbestimmung verstosse gegen zwingendes Recht. Die gesetzlichen Quorumsbestimmungen sind abgesehen von wenigen Ausnahmen (vgl. dazu: Wermelinger, Das Stockwerkeigentum, Zürich 2004, N. 51 ff. zu Art. 712g ZGB) allesamt dispositiver Natur. Die Beschlussfassung kann deshalb zum Zweck der Stärkung
des Minderheitenschutzes gegenüber der gesetzlichen Ordnung grundsätzlich erschwert werden (Meier-Hayoz/Rey, Berner Kommentar, N. 90 zu Art. 712m ZGB). Da vorliegend keine zwingende Quorumsbestimmung Platz greift, ist es durchaus zulässig, eine Beschlussfassung reglementarisch zu erschweren, wie es durch Art. 5 Abs. 2 des Reglements geschehen ist. Das Anbringen einer Windschutzglaswand - das gemäss rechtskräftigem Beschluss Nr. 8 der Stockwerkeigentümerversammlung vom 26. Mai 2004 nur für die Eigentümer E._____ und G._____, nicht jedoch für die Familie F._____ gilt - sowie die Pflästerung des Vorplatzes stellen entgegen der Behauptung der Beschwerdeführerin eine Umgestaltung im Sinne des Reglementes dar. Ein gegenteiliger Schluss ist nicht nachvollziehbar.

Die Frage, was das einheitliche Aussehen des Gebäudes zu beeinträchtigen vermag, ist letztendlich von sämtlichen Mitgliedern der Stockwerkeigentümergemeinschaft zu beantworten. Dieser Entscheid ist stark vom Ermessen jedes Einzelnen abhängig. Das von der Beschwerdeführerin dazu Vorgebrachte erübrigt sich deshalb, womit auch die Frage, ob die Windschutzglaswand ebenfalls zu der von der Mehrheit bewilligten Umgestaltung gehört oder nicht, offen gelassen werden kann.
3.3.3 Art. 5 Abs. 2 des Reglements der Stockwerkeigentümergemeinschaft S._____ kann unter den dargelegten Umständen entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin keineswegs dahin ausgelegt werden, dass die Zustimmung aller Stockwerkeigentümer lediglich für die Abänderung dieser Regelung an sich, nicht jedoch für baulichen Umgestaltungen in einem konkreten Einzelfall nötig wäre. Nach dem Gesagten ist die Auslegung der Vorinstanz durchaus vertretbar, womit sie im Ergebnis nicht in Willkür verfallen ist. Es bleibt somit dabei, dass der Beschluss Nr. 7 der Stockwerkeigentümerversammlung vom 26. Mai 2004 aufgehoben ist.

4.
Die Beschwerdeführerin hat mittels Anschlussberufung vor der Vorinstanz die Zusprechung einer ausseramtlichen Entschädigung gemäss der vor Erstinstanz eingereichten Honorarnote beantragt. Die Vorinstanz hat dazu ausgeführt, dass das von der Erstinstanz zugesprochene Honorar von Fr. 4'861.70 dem gemäss st. gallischer Honorarordnung mittleren Honorar bei entsprechendem Streitwert entspreche. Die von der Beschwerdeführerin zusätzlich geltend gemachten ausserordentlichen Aufwendungen (ausserordentliche Kosten der Verwaltung) gälten als Kosten der Partei, welche gemäss Art. 263 Abs. 2 ZPG/SG (sGS 961.2) nur dann zu entschädigen seien, wenn eine Partei einen Prozess selber geführt hat oder zum persönlichen Erscheinen verpflichtet war. Die Anschlussberufung ist somit abgewiesen worden.

4.1 Dagegen bringt die Beschwerdeführerin vor, das Vorgehen der Vorinstanz, das Honorar ausschliesslich nach dem Streitwert zu bemessen, verletze Art. 31 des st. gallischen Anwaltsgesetzes (AnwG/SG, sGS 963.70) in unhaltbarer Weise. Auch sei die Qualifikation der ausserordentlichen Verwaltungskosten unhaltbar, da diese Kosten als Vertretungskosten wie die Kosten des Anwalts zu ersetzen seien. Des Weiteren bringt sie vor, die Vorinstanz habe lediglich den zweifachen Schriftenwechsel berücksichtigt, ohne dabei auf die wirre Anfechtungsbegründung des Beschwerdegegners (im kantonalen Verfahren) einzugehen. Durch dieses Vorgehen habe sie ihre Begründungspflicht, welche einen Teilgehalt des Anspruchs auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV) darstellt, verletzt.

4.2 Die Festsetzung der Höhe der für die Bestimmung der Parteientschädigung massgeblichen Anwaltskosten wird durch das kantonale Prozessrecht geregelt. Die dabei massgebliche Regelung (Art. 31 AnwG) schreibt vor, dass sich das Anwaltshonorar nach Art und Umfang der Bemühungen, nach der Schwierigkeit des Falles und nach dem Streitwert zu bemessen habe. Diese Regelung ist von der Vorinstanz nicht in willkürlicher Weise ausgelegt worden, als dass sachfremde und nicht im Gesetz genannte Kriterien zur Anwendung gelangt oder der in der kantonalen Honorarordnung (Art. 14 HonO/SG, sGS 963.75) festgesetzte Tarif unterschritten worden wäre. Die Begründung der Vorinstanz, dass die geltend gemachten Fremdkosten allesamt als Kosten der Partei zu verstehen sind, die vorliegend bei der Festsetzung der Parteientschädigung nicht berücksichtigt werden können, mag aus der Sicht der Beschwerdeführerin durchaus als streng bezeichnet werden; da gemäss Art. 263 Abs.1 und 2 ZPG/SG die Parteikosten jedoch in der Regel in den Auslagen für die notwendige Vertretung enthalten sind, kann nicht von einer willkürlichen Auslegung der entsprechenden Bestimmungen gesprochen werden.

Der Grundsatz des rechtlichen Gehörs als persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht verlangt, dass die Behörde die Vorbringen des vom Entscheid in seiner Rechtsstellung Betroffenen auch tatsächlich hört, sorgfältig und ernsthaft prüft und in der Entscheidfindung berücksichtigt. Daraus folgt die grundsätzliche Pflicht der Behörden, ihren Entscheid so zu begründen, damit der Bürger weiss, warum die Behörde entgegen seinem Antrag entschieden hat. In diesem Sinne müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde leiten liess und auf welche sich ihr Entscheid stützt. Das bedeutet indessen nicht, dass sich diese ausdrücklich mit jeder tatbeständlichen Behauptung und jedem rechtlichen Einwand auseinandersetzen muss. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte beschränken (BGE 112 Ia 107 E. 2b S. 109 mit Hinweisen; 130 II 530 E. 4.3 S. 540; 126 I 97 E. 2b S. 102). Dies hat die Vorinstanz, die sich mitunter zum doppelten Schriftenwechsel geäussert hat, denn auch getan, womit ebenfalls keine Verletzung der Begründungspflicht vorliegt.

5.
Da die subsidiäre Verfassungsbeschwerde abgewiesen wird, soweit darauf einzutreten ist, wird die Beschwerdeführerin auch kostenpflichtig (Art. 66 Abs. 1 BGG). Eine Parteientschädigung (Art. 68 BGG) ist nicht geschuldet, da keine Vernehmlassung eingeholt worden ist. Die Gerichtskosten bemessen sich dabei nach dem Streitwert, den das Bundesgericht ausserhalb bezifferter Forderungsprozesse nach Ermessen festsetzt (Art. 51 Abs. 2 BGG; Art. 65 BGG i.V.m. Art. 1 des Tarifs vom 31. März 2006 für die Gerichtsgebühren im Verfahren vor dem Bundesgericht; SR 173.110.210.1). Die Vorinstanz ist unter der Prämisse, dass der Streitgegenstand sich nicht in Geld schätzen liesse, von einem Interessenwert von Fr. 20'000.- ausgegangen. Die Parteien haben sich dagegen nicht zur Wehr gesetzt. Streitgegenstand ist der Versammlungsbeschluss einer Stockwerkeigen-

tümergemeinschaft bezüglich der baulichen Umgestaltung eines im Sondernutzungsrecht stehenden gemeinschaftlichen Teils. Der diesbezügliche Vermögenswert kann ohne Ermessensüberschreitung mit dem genannten Betrag gleichgesetzt werden, so dass die Schätzung der Vorinstanz auch für das bundesgerichtliche Beschwerdeverfahren zu übernehmen ist. Immerhin ist den mitunter vorhandenen ideellen Interessen
der Parteien dadurch Rechnung zu tragen, dass die Gerichtskosten im mittleren Tarifrahmen zu orientieren sind.

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.
Auf die Beschwerde in Zivilsachen wird nicht eingetreten.

2.
Die Verfassungsbeschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

3.
Die Gerichtskosten von Fr. 3'000.– werden der Beschwerdeführerin auferlegt.

4.
Dieses Urteil wird den Parteien und dem Kantonsgericht St. Gallen, I. Zivilkammer, schriftlich mitgeteilt.
Lausanne, 4. Februar 2008
Im Namen der II. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts
Der Präsident: Der Gerichtsschreiber:

Raselli Ruppen