

Tribunal fédéral – 4A_540/2022
1^{re} Cour de droit civil
Arrêt du 19 décembre 2023

Bundesgericht – 4A_540/2022
I. zivilrechtliche Abteilung
Urteil vom 19. Dezember 2023

Contrat d'entreprise
Werkvertrag

Contrat mixte de vente et d'entreprise ; réparation des défauts selon la norme SIA 118 ; droit à la réparation du maître propriétaire d'une part d'étage ; PPE sur plan ; modification du projet de PPE pendant la construction ; coordination entre les droits de garantie d'un propriétaire d'étage et les droits réels entre propriétaires d'étages
Gemischter Kauf- und Werkvertrag ; Mängelbeseitigung nach der SIA-Norm 118 ; Recht auf Mängelbeseitigung des Haupteigentümers eines Stockwerkanteils ; Stockwerkeigentum nach Plan ; Änderung des Stockwerkeigentumsprojekts während der Bauphase ; Koordination zwischen den Gewährleistungsrechten eines Stockwerkeigentümers und den dinglichen Rechten zwischen Stockwerkeigentümern

Art. 368 ss CO ; 641, 712d, 712e CC ; 69 ORF ; 169 Norme SIA 118
Art. 368 ff. OR ; 641, 712d, 712e ZGB ; 69 GBV ; 169 SIA-Norm 118

Contrat mixte de vente et d'entreprise – Rappel des principes. Application des règles du contrat d'entreprise pour la garantie pour les défauts (art. 368 ss CO), sauf si les parties prévoient autre chose. En l'occurrence, les parties ont convenu d'appliquer la norme SIA 118 (consid. 2.1).

Réparation des défauts selon la norme SIA 118 – L'art. 169 al. 1 ch. 1 norme SIA 118 privilégie la réparation, mais suppose pour celle-ci, par analogie avec l'art. 368 al. 2 CO, qu'elle n'entraîne pas de frais excessifs (consid. 2.1).

Droit à la réparation du maître propriétaire d'une part d'étage – L'entrepreneur qui se charge contractuellement de la construction d'une part d'étage est tenu envers le client de livrer l'ouvrage exempt de défauts, même en ce qui concerne les éléments de construction dont d'autres copropriétaires ont également la jouissance. Le droit à la réparation est indivisible et chaque

propriétaire d'étages peut exercer ses droits contractuels à la réparation envers l'entrepreneur, même si ces droits concernent des parties communes d'un ouvrage divisé en PPE. Etant donné que les contrats entre l'entrepreneur et les différents acquéreurs n'ont pas forcément le même contenu, se pose la question de savoir dans quelle mesure un seul propriétaire peut faire valoir son droit contractuel à la réparation. C'est en particulier le cas lorsque le « défaut » concerne une partie commune et que les autres copropriétaires ne considèrent pas l'ouvrage comme défectueux, respectivement ont accepté le défaut ou la modification des plans. Dans ces circonstances, selon le TF, une coordination est nécessaire entre l'application du droit à la réparation prévu par les contrats d'entreprise des différents acquéreurs de la PPE et les règles relatives à la prise de décision de la communauté des propriétaires par étages. Un propriétaire d'étages ne peut pas imposer tout ce qu'il pourrait exiger en soi de l'entrepreneur en vertu de son contrat, sans tenir compte des intérêts des autres copropriétaires (consid. 2.1).

PPE sur plan – Conformément à l'art. 712d al. 1 CC, la PPE est constituée par inscription au registre foncier. Dans certaines conditions, l'inscription de la propriété par étages au registre foncier peut être exigée avant même la construction du bâtiment. Dans ce cas, un plan de répartition doit impérativement être joint à la réquisition (art. 69 al. 1 ORF). L'office du registre foncier inscrit sur le feuillet de l'immeuble de base et sur les feuillets des parts d'étages la mention : « Constitution de la PPE avant la construction du bâtiment » (art. 69 al. 2 ORF). Le plan de répartition sert à préciser et à délimiter l'étendue des droits exclusifs, mais il ne participe pas à la foi publique du registre foncier et n'est pas un acte authentique au sens de l'art. 9 CC (consid. 2.1.2).

Modification du projet de PPE pendant la construction – Les modifications individuelles du projet ne sont pas mises à jour au fur et à mesure dans le registre foncier. Le fait que les droits spéciaux, en tant que droits privés subjectifs, ne peuvent pas ou pas encore être exercés, tels qu'ils sont consignés dans le registre foncier et notamment dans le plan de répartition, est mis en évidence par la mention au RF prévue à l'art. 69 al. 2 ORF. La rectification des plans doit être effectuée lorsqu'il est établi ce qui a été modifié. Les propriétaires d'étages et l'administrateur doivent annoncer au registre foncier l'achèvement du bâtiment dans un délai de trois mois après la construction, le cas échéant en présentant le plan de répartition corrigé après la construction (art. 69 al. 3 ORF). Si la répartition a été modifiée, un plan de répartition corrigé et signé par tous les propriétaires d'étages doit être déposé. En cas de modifications ayant des répercussions sur les quotes-parts, une adaptation contractuelle de celles-ci équivaut à un transfert de propriété foncière et requiert la forme authentique ainsi que l'accord de tous les propriétaires d'étages et l'approbation de l'assemblée des propriétaires d'étages. Toutefois, chaque propriétaire d'étages a droit à une rectification si sa quote-part a été fixée de manière erronée ou si elle est devenue inexacte à la suite de modifications de la construction du bâtiment ou de ses environs (art. 712e al. 2 CC) (consid. 2.1.2).

Coordination entre les droits de garantie d'un propriétaire d'étage et les droits réels entre propriétaires d'étages – En l'espèce, l'entrepreneur n'a pas soumis les modifications du projet à l'ensemble des copropriétaires. Toutefois, certains des copropriétaires actuels ont acquis leurs unités de copropriété en se référant aux modifications apportées au projet et les ont ainsi acceptées. Les droits contractuels des différents propriétaires d'étages ne vont donc pas dans le même sens. Dans cette mesure, il existe manifestement un besoin de coordination : une remise en l'état selon les plans initiaux n'entre en ligne de compte que si le maître peut l'imposer contre la volonté des autres propriétaires d'étages (consid. 2.2), que ces derniers y consentent ou ne sont manifestement pas concernés par elle (consid. 2.3.2). Aucune de ces hypothèses n'est démontrée en l'espèce. Par ailleurs, la question de droit réel entre propriétaires d'étages ne peut pas être tranchée dans le cadre de la présente action contractuelle, uniquement dirigée contre l'entrepreneur, à l'exclusion des autres propriétaires d'étages, lesquels devraient obligatoirement avoir voix au chapitre. De plus, le maître ne parvient pas à démontrer l'arbitraire du constat selon lequel il ne faisait valoir que ses droits en garantie, à l'exclusion de ses droits réels (consid. 2.3). La jurisprudence rendue en matière d'action négatoire (art. 641 al. 2 CC) entre propriétaires d'étages n'est ainsi d'aucun secours au maître (consid. 2.4). Il en est de même des arguments tirés de la procédure décisionnelle et des règles de majorité au sein de la PPE (consid. 2.4.3).

S'agissant de l'articulation entre les droits de garantie du propriétaire d'étages et les relations avec les autres copropriétaires, le TF précise qu'il s'agit de deux questions distinctes de savoir, d'une part, si le recourant peut exiger de l'entrepreneur qu'il modifie les constructions de manière à ce qu'elles correspondent à ce qui a été convenu avec lui et, d'autre part, de savoir si les autres copropriétaires doivent accepter ces modifications (consid. 2.5.1). Toutefois, en vertu du principe de coordination susmentionné, il n'est pas critiquable de refuser la réparation au maître, alors qu'il n'a pas clarifié de manière préalable la situation en matière de droits réels, soit en l'occurrence de savoir si d'éventuelles modifications des parties communes seraient acceptées par les propriétaires d'étages

ou peuvent leur être imposées (consid. 2.5.2). Dans le cas contraire, l'entrepreneur risquerait de devoir déconstruire à nouveau à la demande des autres propriétaires d'étages, de sorte que le maître n'a aucun intérêt digne de protection à de tels allers et retours contradictoires (consid. 2.6).

Gemischter Kauf- und Werkvertrag – Wiederholung der Grundsätze. Anwendung der Regeln des Werkvertrags für die Gewährleistung (Art. 368 ff. OR), es sei denn, die Parteien vereinbarten etwas anderes. Im vorliegenden Fall haben die Parteien die Anwendung der SIA-Norm 118 vereinbart (E. 2.1).

Mängelbeseitigung nach SIA-Norm 118 – Art. 169 Abs. 1 Ziff. 1 SIA-Norm 118 privilegiert die Nachbesserung, setzt für diese aber analog zu Art. 368 Abs. 2 OR voraus, dass sie nicht mit unverhältnismässigen Kosten verbunden ist (E. 2.1).

Nachbesserungsanspruch des Eigentümers eines Stockwerkanteils – Der Unternehmer, der vertraglich den Bau eines Stockwerkanteils übernimmt, ist gegenüber dem Besteller verpflichtet, das Werk mangelfrei zu liefern, auch in Bezug auf die Bauteile, die auch anderen Miteigentümern zur Nutzung zustehen. Das Recht auf Nachbesserung ist unteilbar und jeder Stockwerkeigentümer kann seine vertraglichen Rechte auf Nachbesserung gegenüber dem Unternehmer ungeteilt ausüben, auch wenn sich diese Rechte auf gemeinschaftliche Teile eines aufgeteilten Stockwerkeigentums beziehen. Da die Verträge zwischen dem Unternehmer und den einzelnen Erwerbern nicht unbedingt denselben Inhalt haben, stellt sich die Frage, inwieweit ein einzelner Eigentümer seinen vertraglichen Anspruch auf Nachbesserung geltend machen kann. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn der « Mangel » einen gemeinschaftlichen Teil betrifft und die anderen Miteigentümer das Bauwerk nicht als mangelhaft betrachten bzw. den Mangel oder die Planänderung akzeptiert haben. Unter diesen Umständen ist laut BGE eine Koordination zwischen der Anwendung des in den Werkverträgen der einzelnen Erwerber des Stockwerkeigentums vorgesehenen Rechts auf Nachbesserung und den Vorschriften über die Beschlussfassung der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer erforderlich. Ein Stockwerkeigentümer kann nicht alles durchsetzen, was er an sich aufgrund seines Vertrags vom Bauunternehmer verlangen könnte, ohne die Interessen der anderen Stockwerkeigentümer zu berücksichtigen (E. 2.1).

Stockwerkeigentum nach Plan – Gemäss Art. 712d Abs. 1 ZGB wird das Stockwerkeigentum durch Eintragung in das Grundbuch begründet. Unter bestimmten Voraussetzungen kann die Eintragung des Stockwerkeigentums im Grundbuch bereits vor der Errichtung des Gebäudes verlangt werden. In diesem Fall muss der Anmeldung zwingend ein Aufteilungsplan beigelegt werden (Art. 69 Abs. 1 GBV). Das Grundbuchamt vermerkt auf dem Grundbuchblatt der Liegenschaft und auf den Blättern der Stockwerkanteile den Vermerk: « Gründung des Stockwerkeigentums vor der Errichtung des Gebäudes » (Art. 69 Abs. 2 GBV). Der Aufteilungsplan dient der Präzisierung und Abgrenzung des Umfangs der ausschliesslichen Rechte, nimmt aber nicht am öffentlichen Glauben des Grundbuchs teil und ist keine öffentliche Urkunde im Sinne von Art. 9 ZGB (E. 2.1.2).

Änderung des Projekts des Stockwerkeigentums während der Bauphase – Individuelle Änderungen des Projekts werden nicht laufend im Grundbuch aktualisiert. Die Tatsache, dass die Sonderrechte als subjektive Privatrechte nicht oder noch nicht ausgeübt werden können, wie sie im Grundbuch und insbesondere im Aufteilungsplan festgehalten sind, wird durch den in Art. 69 Abs. 2 GBV vorgesehenen Vermerk im GB hervorgehoben. Die Berichtigung der Pläne hat zu erfolgen, wenn feststeht, was geändert worden ist. Die Stockwerkeigentümer und der Verwalter müssen die Fertigstellung des Gebäudes innerhalb von drei Monaten nach dem Bau dem Grundbuchamt melden, gegebenenfalls unter Vorlage des nach dem Bau berichtigten Aufteilungsplans (Art. 69 Abs. 3 GBV). Wenn die Aufteilung geändert wurde, muss ein korrigierter und von allen Stockwerkeigentümern unterzeichneter Aufteilungsplan eingereicht werden. Bei Änderungen, die sich auf die Quoten auswirken, kommt eine vertragliche Anpassung der Quoten einer Übertragung von Grundeigentum gleich und bedarf der öffentlichen Beurkundung sowie der Zustimmung aller Stockwerkeigentümer und der Genehmigung durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer. Jeder Stockwerkeigentümer hat jedoch Anspruch auf eine Berichtigung, wenn sein Anteil falsch festgelegt wurde oder infolge von Änderungen in der Konstruktion des Gebäudes oder der Umgebung unrichtig geworden ist (Art. 712e Abs. 2 ZGB) (E. 2.1.2).

Koordination zwischen den Gewährleistungsrechten eines Stockwerkeigentümers und den dinglichen Rechten zwischen Stockwerkeigentümern – Im vorliegenden Fall hat der Bauunternehmer die Projektänderungen nicht allen Miteigentümern unterbreitet. Einige der derzeitigen Miteigentümer erwarben ihre Miteigentumseinheiten jedoch unter Bezugnahme auf die

Projektänderungen und akzeptierten diese somit. Die vertraglichen Rechte der verschiedenen Stockwerkeigentümer gehen also nicht in die gleiche Richtung. Insofern besteht offensichtlich ein Koordinationsbedarf: Eine Wiederherstellung des Zustands gemäss den ursprünglichen Plänen kommt nur dann in Frage, wenn der Bauherr diese gegen den Willen der anderen Stockwerkeigentümer durchsetzen kann (E. 2.2), diese zustimmen oder offensichtlich nicht davon betroffen sind (E. 2.3.2). Keine dieser Annahmen ist im vorliegenden Fall nachgewiesen. Zudem kann die Frage des dinglichen Rechts zwischen Stockwerkeigentümern nicht im Rahmen der vorliegenden Vertragsklage entschieden werden, die sich nur gegen den Bauunternehmer richtet, unter Ausschluss der anderen Stockwerkeigentümer, die zwingend ein Mitspracherecht haben müssten. Zudem gelingt es dem Bauherrn nicht, die Willkürlichkeit der Feststellung aufzuzeigen, dass er nur seine Gewährleistungsansprüche, nicht aber seine dinglichen Rechte geltend machte (E. 2.3). Die Rechtsprechung zur negatorischen Klage (Art. 641 Abs. 2 ZGB) zwischen Stockwerkeigentümern kann dem Bauherrn somit nicht weiterhelfen (E. 2.4). Dasselbe gilt für Argumente, die sich auf das Entscheidungsverfahren und die Mehrheitsregeln innerhalb der Stockwerkeigentümergeinschaft beziehen (E. 2.4.3).

In Bezug auf den Zusammenhang zwischen den Gewährleistungsrechten des Stockwerkeigentümers und dem Verhältnis zu den anderen Miteigentümern stellt das BGer klar, dass es sich um zwei verschiedene Fragen handelt, ob der Beschwerdeführer einerseits vom Unternehmer verlangen kann, dass dieser die Bauten so verändert, dass sie dem entsprechen, was mit ihm vereinbart wurde, und ob andererseits die anderen Miteigentümer diese Änderungen akzeptieren müssen (E. 2.5.1). Aufgrund des oben erwähnten Koordinationsprinzips ist es jedoch nicht zu beanstanden, wenn dem Bauherrn die Nachbesserung verweigert wird, obwohl er die dingliche Rechtslage nicht vorgängig geklärt hat, d.h. in diesem Fall, ob allfällige Änderungen an den gemeinschaftlichen Teilen von den Stockwerkeigentümern akzeptiert würden oder ihnen aufgezwungen werden können (E. 2.5.2). Andernfalls würde der Bauunternehmer Gefahr laufen, auf Verlangen der anderen Stockwerkeigentümer erneut rückbauen zu müssen, so dass der Bauherr kein schützenswertes Interesse an einem solchen widersprüchlichen Hin und Her hat (E. 2.6).

Besetzung

Bundesrichterin Jametti, Präsidentin,
Bundesrichterin Hohl,
Bundesrichter Rüedi,
Gerichtsschreiber Luczak.

Verfahrensbeteiligte

A.,
vertreten durch Rechtsanwältin Ursula McCreight-Ernst,
Beschwerdeführer,

gegen

1. B.,
2. C.,
beide vertreten durch Rechtsanwalt Matthias Becker,
Beschwerdegegnerinnen.

Gegenstand

Kaufvertrag; Werkvertrag,

Beschwerde gegen den Entscheid des Obergerichts
des Kantons Aargau, Zivilgericht, 1. Kammer,
vom 22. September 2022
(ZOR.2022.10 / rb [OZ.2019.7] Art. 24).

Sachverhalt:

A.

B. und C. (Verkäuferinnen, Beschwerdegegnerinnen) erstellten in den Jahren 2013-2015 auf einem Grundstück in U. eine Terrassenüberbauung. Am Grundstück wurde noch im Projektstadium per 5. Oktober 2012 Stockwerkeigentum begründet. Die einzelnen Stockwerke wurden teilweise "ab Plan", d.h. bereits im Projektstadium bzw. noch während des Baus, teilweise aber auch noch nach Abschluss der Bautätigkeit verkauft.

A.a. Mit Kaufvertrag vom 11. Januar 2013 verkauften die Verkäuferinnen als Miteigentümer je zu einer Hälfte die Stockwerkeigentumseinheit Nr. xxx GB U. mit einer Wertquote von 104/1'000 und den Miteigentumsanteil Nr. yyy GB U. (Autoabstellplatz Nr. 3) mit einer Wertquote 1/20 an der Stockwerkeigentumseinheit Nr. zzz GB U. mit einer Wertquote von 40/1'000 (Einstellhalle im Untergeschoss des Hauses B) an A. (Käufer, Beschwerdeführer) zu einem Gesamtpreis von Fr. 1.4 Mio. Sie schlossen dazu einen gemischten Vertrag, einen Grundstückskaufvertrag mit Bauleistungspflicht.

A.b. Am 4. Juli 2013 und am 12. Dezember 2013 reichten die Verkäuferinnen, ohne den Käufer darüber zu informieren, je ein neues Baugesuch ein. Die Gesuche wurden am 11. September 2013 beziehungsweise am 12. März 2014 vom Stadtrat U. bewilligt und das Bauprojekt wurde entsprechend abgeändert umgesetzt. Dabei entstanden aus einer geplanten Duplexwohnung zwei kleinere Wohnungen mit einer Verbindungsmöglichkeit. Die zusätzlich beanspruchte Fläche für die Wohnraumerweiterung inkl. Terrasse beträgt gemäss den Verkäuferinnen knapp 45 m², während der Käufer die Beanspruchung des gemeinschaftlichen Bodens auf ca. 46.5 m² schätzt.

A.c. Der Käufer stört sich namentlich an zwei durch die Änderungen bedingte bauliche Massnahmen: die nordseitige Verlängerung des Baukörpers des Hauses B um 3.55 m auf einer Breite von 10.07 m und die nicht abgebrochene, vorbestehende Einzelgarage, mit neuem Zugang. Er ist der Ansicht, die Verkäuferinnen hätten die Eigentumsrechte der übrigen Stockwerkeigentümer verletzt, indem sie, ohne über ein Sonderrecht zu verfügen, auf gemeinschaftlichem Boden einen zweistöckigen Anbau mit einer Grundfläche von 34.9 m² und einen Sitzplatz mit einer Grundfläche von 12.5 m² erstellt hätten. Statt einer freien Sicht aus seinem östlichen Schlafzimmerfenster auf eine Wiese sehe er an einen mehrere Meter hohen mit Schottersteinen gefüllten Eisengitterkoffer, an "verunkrautete" Pflanzkübel mit tiefen Rissen und dahinter an die verlängerte Hausfassade. Durch den Sitzplatz vor seinem Schlafzimmer sieht er seine Privatsphäre beeinträchtigt. Die Garage stört ihn gemäss seinen Aussagen nicht gleich stark wie der Sitzplatz, aber wenn er daran vorbeilaufe, sei es schöner mit Wiese und Blumen.

B.

Mit Klage vom 24. April 2019 verlangten die Verkäuferinnen vor dem Bezirksgericht Lenzburg vom Käufer Fr. 300'910.10 nebst Zins und die Beseitigung des Rechtsvorschlags in der von ihnen angehobenen Beteibung. Der Käufer erhob Widerklage und verlangte mit in der Duplik angepassten Rechtsbegehren im Wesentlichen, die Verkäuferinnen zu verpflichten, bis spätestens 31. Dezember 2022 oder innert einer vom Gericht zu bestimmenden angemessenen Frist die bauliche Situation gemäss der Begründung von Stockwerkeigentum mit Aufteilungsplänen vom 5. Oktober 2012 und den dazugehörigen im Grundbuch angemerkten Reglementen herzustellen, soweit die Abweichungen nicht den Innenausbau betreffen. Zudem sei ihnen eine Ordnungsbusse von Fr. 1'000.-- für jeden Tag der Nichterfüllung oder verspäteten Erfüllung aufzuerlegen. Schliesslich verlangte er im Sinne einer Teilklage unter solidarischer Haftbarkeit Fr. 13'121.30 nebst Zins.

B.a. Am 13. Januar 2022 verpflichtete das Bezirksgericht den Käufer, Fr. 248'625.55 nebst Zins zu leisten, und beseitigte den Rechtsvorschlag in diesem Umfang. Die Verkäuferinnen verpflichtete es, dem Käufer unter solidarischer Haftbarkeit Fr. 13'121.30 nebst Zins zu bezahlen. Diesen Betrag hatten

die Verkäuferinnen an der Hauptverhandlung anerkannt. Da die tatsächlich errichtete Baute von der vertraglich vereinbarten abwich, bejahte es einen Werkmangel. Das geltend gemachte Interesse an der Mängelbeseitigung vermöge aber die vorgebrachten Kosten der Nachbesserung (Fr. 1 Mio.) nach Treu und Glauben nicht zu rechtfertigen. Daher wies es das Begehren um Nachbesserung ab (Art. 368 Abs. 2 OR in fine bzw. Art. 169 Abs. 1 Ziff. 1 SIA-Norm 118).

B.b. Die vom Käufer im Umfang der Gutheissung der Klage und der Abweisung der Widerklage erhobene Berufung wies das Obergericht des Kantons Aargau am 22. September 2022 kostenfällig ab. Es hielt fest, der Käufer berufe sich ausdrücklich ausschliesslich auf seinen werkvertraglichen Nachbesserungsanspruch und mache weder andere Gewährleistungsrechte noch Schadenersatzansprüche oder allfällige sachenrechtliche Ansprüche geltend. Die Behauptungen, wonach die weiteren Stockwerkeigentümer den heutigen Zustand bereits akzeptiert und kein Interesse daran hätten, den Forderungen des Käufers zuzustimmen und einer Veränderung des heutigen baulichen Zustands nie zustimmen würden, seien unbestritten geblieben. Es sei daher in tatsächlicher Hinsicht den Verkäuferinnen nicht möglich, die Zustimmung der übrigen Stockwerkeigentümer für die Ausführung des eingeklagten Nachbesserungsanspruchs einzuholen. Da es auch keine Möglichkeit sah, die Nachbesserung gegen den Willen der übrigen Stockwerkeigentümer durchzuführen oder diese zu einer Zustimmung zu zwingen, schätzte es die an sich mögliche Nachbesserung jedenfalls im heutigen Zeitpunkt aus rechtlichen Gründen als den Verkäuferinnen nicht (mehr) möglich ein.

C.

Mit Beschwerde in Zivilsachen beantragt der Käufer im Wesentlichen, den Entscheid des Obergerichts aufzuheben und die Berufung, deren Begehren er wiederholt, gutzuheissen. Sein Gesuch um aufschiebende Wirkung wies das Bundesgericht mit Präsidialverfügung vom 21. Februar 2023 ab. Die Beschwerdegegnerinnen schliessen auf kostenfällige Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei, während das Obergericht auf Vernehmlassung verzichtet. Die Parteien haben unaufgefordert eine Beschwerdereplik und -duplik eingereicht. Mit Eingabe vom 15. Dezember 2023 stellt der Beschwerdeführer ein Wiedererwägungsgesuch in Bezug auf die Abweisung seines Gesuchs um aufschiebende Wirkung mit Blick auf die Pfändung und den angeblich drohenden Zwangsverkauf der von ihm erworbenen Eigentumswohnung, mit der die vom Beschwerdeführer geltend gemachten Nachbesserungsansprüche zusammenhängen. Mit dem heutigen Entscheid in der Sache wird das Gesuch gegenstandslos. Eine Kopie zu den Akten wird den Beschwerdegegnerinnen zusammen mit dem begründeten Entscheid zugestellt.

Erwägungen:

1.

Das Bundesgericht wendet das Recht grundsätzlich von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Es ist folglich weder an die in der Beschwerde geltend gemachten Argumente noch an die Erwägungen der Vorinstanz gebunden; es kann eine Beschwerde aus einem anderen als dem angerufenen Grund gutheissen und es kann eine Beschwerde mit einer von der Argumentation der Vorinstanz abweichenden Begründung abweisen (vgl. **BGE 140 III 86** E. 2; **134 II 235** E. 4.3.4). Immerhin prüft es unter Berücksichtigung der allgemeinen Begründungsanforderungen (Art. 42 Abs. 1 und 2 BGG) grundsätzlich nur die geltend gemachten Rügen, sofern die rechtlichen Mängel nicht geradezu offensichtlich sind. Es ist nicht gehalten, wie eine erstinstanzliche Behörde alle sich stellenden rechtlichen Fragen zu untersuchen, wenn diese vor Bundesgericht nicht mehr vorgetragen werden (**BGE 142 III 364** E. 2.4; **140 III 86** E. 2, 115 E. 2).

1.1. Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Dazu gehören sowohl die Feststellungen über den streitgegenständlichen Lebenssachverhalt als auch jene über den Ablauf des vor- und erstinstanzlichen Verfahrens, also die Feststellungen über den Prozesssachverhalt (**BGE 140 III 16** E. 1.3.1 mit Hinweisen). Es kann die

Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz nur berichtigen oder ergänzen, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht (Art. 105 Abs. 2 BGG). "Offensichtlich unrichtig" bedeutet dabei "willkürlich" (**BGE 143 IV 241** E. 2.3.1; **140 III 115** E. 2, 264 E. 2.3). Überdies muss die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein können (Art. 97 Abs. 1 BGG).

1.1.1. Willkürlich ist ein Entscheid nach konstanter Rechtsprechung nicht schon dann, wenn eine andere Lösung ebenfalls vertretbar erscheint oder gar vorzuziehen wäre. Das Bundesgericht hebt einen kantonalen Entscheid wegen Willkür vielmehr nur auf, wenn er offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft. Dabei genügt es nicht, wenn sich nur die Begründung des angefochtenen Entscheides als unhaltbar erweist. Eine Aufhebung rechtfertigt sich nur dann, wenn der Entscheid auch im Ergebnis verfassungswidrig ist (**BGE 144 I 113** E. 7.1; **129 I 8** E. 2.1).

1.1.2. Für eine Kritik am festgestellten Sachverhalt gilt das strenge Rügeprinzip von Art. 106 Abs. 2 BGG (**BGE 140 III 264** E. 2.3 mit Hinweisen). Die Partei, welche die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz anfechten will, muss klar und substantiiert aufzeigen, inwiefern die in E. 1.1-1.1.1 genannten Voraussetzungen erfüllt sein sollen (**BGE 140 III 16** E. 1.3.1 mit Hinweisen). Wenn sie den Sachverhalt ergänzen will, hat sie zudem mit präzisen Aktenhinweisen darzulegen, dass sie entsprechende rechtsrelevante Tatsachen und taugliche Beweismittel bereits bei den Vorinstanzen prozesskonform eingebracht hat (**BGE 140 III 86** E. 2 mit Hinweisen). Genügt die Kritik diesen Anforderungen nicht, können Vorbringen mit Bezug auf einen Sachverhalt, der vom angefochtenen Entscheid abweicht, nicht berücksichtigt werden (**BGE 140 III 16** E. 1.3.1).

1.2. Gemäss Art. 75 Abs. 1 BGG ist die Beschwerde zulässig gegen Entscheide letzter kantonalen Instanzen, des Bundesverwaltungsgerichts und des Bundespatentgerichts. Letztinstanzlichkeit gemäss Art. 75 Abs. 1 BGG bedeutet, dass der kantonale Instanzenzug für die Rügen, die dem Bundesgericht vorgetragen werden, ausgeschöpft sein muss. Der kantonale Instanzenzug soll nicht nur formell durchlaufen werden, sondern die dem Bundesgericht unterbreiteten Rügen müssen soweit möglich schon vor der Vorinstanz vorgebracht werden (**BGE 143 III 290** E. 1.1; **134 III 524** E. 1.3; je mit Hinweisen).

2.

Nach Ansicht des Beschwerdeführers beging die Vorinstanz einen Überlegungsfehler. Er verlange, dass die Baute gemäss Begründungserklärung und Aufteilungsplänen erstellt werde. Dafür sei kein Beschluss der Stockwerkeigentümer nötig, da der Begründungsakt für alle Stockwerkeigentümer verbindlich sei und der Beschwerdeführer nicht mehr und nicht weniger als die Übereinstimmung der Baute mit dem Aufteilungsplan verlange. Nicht er, sondern die Beschwerdegegnerinnen müssten einen Beschluss der Stockwerkeigentümer vorlegen, um die von ihnen vorgenommenen baulichen Änderungen gegenüber dem Begründungsakt und dem Aufteilungsplan zu rechtfertigen.

2.1. Die Parteien schlossen einen Grundstückkaufvertrag mit Bauleistungspflicht. Wird in einem einzigen, gemischten Vertrag, der die kaufrechtliche Leistungspflicht mit der werkvertraglichen Herstellungspflicht verbindet, ein Grundstück verkauft, auf dem ein Gebäude erstellt werden soll, sind auf die Pflicht zur Herstellung bzw. Vollendung der Neubaute die werkvertraglichen Regeln über die Mängelhaftung nach Art. 368 ff. OR anzuwenden, soweit die Parteien keine andere Abrede getroffen haben (**BGE 118 II 142** E. 1a; Urteil des Bundesgerichts 4A_152/2021 vom 20. Dezember 2022 E. 4.1 mit Hinweisen). Hier haben die Parteien die Anwendung der SIA-Normen vereinbart, so dass Art. 169 Abs. 1 Ziff. 1 SIA-Norm 118 zur Anwendung gelangt, der im Vergleich zu den gesetzlichen Regeln die Nachbesserung privilegiert, aber für diese analog zu Art. 368 Abs. 2 OR voraussetzt, dass dadurch nicht übermässige Kosten verursacht werden (Urteile des Bundesgerichts 4A_151/2016 vom 21. Juni 2016 E. 3.1 und 3.4.1; 4C.258/2001 vom 5. September 2002 E. 4.1 und 4.1.3, nicht publ. in **BGE 128 III 416**). Nach den Feststellungen im angefochtenen Entscheid hat der Beschwerdeführer ausschliesslich seinen werkvertraglichen Nachbesserungsanspruch geltend gemacht. Dieser unterscheidet sich von den kaufvertraglichen Ansprüchen gegen die Beschwerdegegnerinnen oder von dinglichen (sachenrechtlichen) Ansprüchen, die auch gegen Dritte (namentlich alle übrigen

Stockwerkeigentümer) durchgesetzt werden könnten, und richtet sich gegen die Beschwerdegegnerinnen in ihrer Funktion als Unternehmerinnen. Der Unternehmer, der vertraglich die Erstellung einer Stockwerkeinheit übernimmt, ist dem Besteller gegenüber zur Ablieferung des mängelfreien Werkes auch in Bezug auf Bauteile verpflichtet, die anderen Miteigentümern ebenfalls zur Nutzung zustehen. Der Nachbesserungsanspruch ist unteilbar und jeder einzelne Stockwerkeigentümer kann seine vertraglichen Nachbesserungsansprüche gegenüber dem Unternehmer auch dann ungeteilt ausüben, wenn diese Ansprüche gemeinsame Bauteile eines in Stockwerkeigentum aufgeteilten Werkes betreffen. Da die Verträge des Unternehmers mit den einzelnen Erwerbern von Stockwerkeinheiten inhaltlich nicht zwingend gleich lauten, kann sich aber die Frage stellen, ob ein einzelner Erwerber einer Stockwerkeinheit im Verhältnis zu seinen Miteigentümern seinen vertraglichen Anspruch auf Nachbesserung durchsetzen darf, wenn die Abweichung vom Vertrag einen gemeinsamen Bauteil betrifft. Insofern dürfte nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts eine Koordination zwischen der Durchsetzung des werkvertraglichen Nachbesserungsanspruchs einzelner Erwerber von Stockwerkeigentum und den Regeln über die Beschlussfassung der Stockwerkeigentümergeinschaft erforderlich sein (**BGE 145 III 8 E. 3.5** mit Hinweis). Nicht alles, was ein Stockwerkeigentümer aufgrund seines Vertrags an sich vom Unternehmer verlangen könnte, darf er ohne Rücksicht auf die Interessen der anderen Miteigentümer durchsetzen.

2.1.1. Das Stockwerkeigentum wird nach Art. 712d Abs. 1 ZGB durch Eintragung im Grundbuch begründet. Unter gewissen Voraussetzungen kann die Eintragung von Stockwerkeigentum im Grundbuch bereits vor Erstellung des Gebäudes verlangt werden (**BGE 143 III 537 E. 4.3.1** mit Hinweisen auf die Lehre; vgl. auch **BGE 134 III 597 E. 3.3.1**; **107 II 211 E. 3**). Mit der Anmeldung ist diesfalls zwingend der Aufteilungsplan einzureichen (Art. 69 Abs. 1 der Grundbuchverordnung; GBV; 211.432.1). Das Grundbuchamt trägt auf dem Hauptbuchblatt des Stammgrundstücks und auf den Blättern der Stockwerke die Anmerkung ein: "Begründung des StWE vor der Erstellung des Gebäudes" (Art. 69 Abs. 2 GBV). Der Aufteilungsplan dient zwar namentlich der Präzisierung und Abgrenzung des Umfangs der Exklusivrechte, er nimmt aber am öffentlichen Glauben des Grundbuchs nicht teil und ist keine öffentliche Urkunde im Sinne von Art. 9 ZGB (**BGE 132 III 9 E. 3.3 f.** mit Hinweisen; vgl. zum Ganzen auch: TUOR UND ANDERE, ZGB, 15. Aufl. 2023, S. 1211 f., § 101 Rz. 54 mit zahlreichen Hinweisen auf Lehre und Rechtsprechung).

2.1.2. Einzelne Projektänderungen werden im Grundbuch nicht laufend nachgeführt. Dass die Sonderrechte als subjektive Privatrechte, so wie sie im Grundbuch und namentlich im Aufteilungsplan aufgezeichnet sind, nicht oder noch nicht ausgeübt werden können, wird durch die Anmerkung nach Art. 69 Abs. 2 GBV ersichtlich (NEF, Die nachträgliche Änderung des Aufteilungsplanes bei Stockwerkeigentum, in: ZBGR 82/2001 S. 1 ff., 9 f.). Die Berichtigung der Pläne ist vorzunehmen, wenn feststeht, was geändert wurde. Die Stockwerkeigentümer und -eigentümerinnen und der Verwalter oder die Verwalterin müssen dem Grundbuchamt innert dreier Monate nach der Bauausführung die Fertigstellung des Gebäudes anzeigen, gegebenenfalls unter Einreichung des nach Bauausführung berechtigten Aufteilungsplans (Art. 69 Abs. 3 GBV). Wurde die Aufteilung verändert, ist ein von allen Stockwerkeigentümern unterzeichneter, berichteter Aufteilungsplan einzureichen (**BGE 132 III 9 E. 3.4** mit Hinweisen). Bei Abänderungen, die Auswirkungen auf die Wertquoten haben, kommt eine vertragliche Anpassung derselben der Übertragung von Grundeigentum gleich und bedarf der öffentlichen Beurkundung sowie der Zustimmung aller unmittelbar Beteiligten und der Genehmigung der Versammlung der Stockwerkeigentümer (GÄUMANN/BÖSCH, in: Basler Kommentar Zivilgesetzbuch II, 7. Aufl. 2023, N. 5 zu Art. 712e ZGB; NEF, a.a.O., S. 12). Doch hat jeder Stockwerkeigentümer Anspruch auf Berichtigung, wenn seine Quote aus Irrtum unrichtig festgesetzt wurde oder infolge von baulichen Veränderungen des Gebäudes oder seiner Umgebung unrichtig geworden ist (Art. 712e Abs. 2 ZGB).

2.2. Die Beschwerdegegnerinnen haben die Projektänderungen zwar nicht sämtlichen Miteigentümern vorgelegt, die Änderungen wurden aber bewilligt. Gewisse der jetzigen Stockwerkeigentümer haben ihre Stockwerkeigentumseinheiten unter Hinweis auf die am Projekt vorgenommenen Änderungen erworben und die Abänderungen akzeptiert. Die vertraglichen

Erfüllungsansprüche der einzelnen Stockwerkeigentümer gehen mithin nicht auf denselben Zustand. Insofern besteht offensichtlich ein Bedarf an Koordination zwischen der Durchsetzung der vertraglichen Ansprüche der einzelnen Erwerber. Eine Koordination mit den Regeln über die Beschlussfassung der Stockwerkeigentümergeinschaft (vgl. **BGE 145 III 8** E. 3.5 mit Hinweis) nützt dem Beschwerdeführer aber nichts. Er rügt zwar die Annahme der Vorinstanz, die übrigen Stockwerkeigentümer würden dem Rückbau nicht zustimmen, als willkürlich und beruft sich auf eine Verletzung seines rechtlichen Gehörs. Er weist aber die Feststellung, es sei unbestritten geblieben, dass die übrigen Stockwerkeigentümer seinen Forderungen und einer Veränderung des heutigen baulichen Zustands nie zustimmen würden, nicht rechtsgenügend als offensichtlich unhaltbar aus. Über nicht bestrittene Tatsachen muss kein Beweis abgenommen werden (Art. 150 ZPO Abs. 2 ZPO). Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs ist nicht dargetan. Ein Rückbau kommt nur in Betracht, wenn ihn der Beschwerdeführer - wie er behauptet - gegen den Willen der anderen Stockwerkeigentümer durchsetzen könnte.

2.3. Wie es sich damit verhält, kann indessen offenbleiben. Nach dem Beschwerdeführer ist der Begründungsakt für alle Stockwerkeigentümer verbindlich. Er sieht im vertragswidrigen Verhalten der Beschwerdegegnerinnen eine eigenmächtige Beeinträchtigung der gemeinschaftlichen Teile und damit einen widerrechtlichen Eingriff in seine dinglichen Rechte (und auch in diejenigen der anderen Stockwerkeigentümer). Bei den werkvertraglichen Mängeln handle es sich, wie er vor beiden kantonalen Instanzen rechtzeitig behauptet habe, gleichzeitig um eine Verletzung seiner Eigentumsrechte. Massgebend für diese seien, wie die Vorinstanz zu Recht festgestellt habe, nach wie vor der Begründungsakt und das Reglement. Die Vorinstanz übersehe, dass sich seine vertraglichen Nachbesserungsansprüche (aufgrund Nichtübereinstimmung der Bauten mit dem Begründungsakt inkl. Aufteilungsplan und Baubeschrieb) mit den dinglichen Abwehrrechten gegenüber den Beschwerdegegnerinnen (unberechtigte Einwirkung der Beschwerdegegnerinnen auf gemeinschaftliche Teile durch diese mangelhafte Erstellung) deckten.

2.3.1. Der Beschwerdeführer beruft sich auf seine dinglichen Rechte. Er weist aber die Feststellung der Vorinstanz, er habe sich ausdrücklich ausschliesslich auf seinen werkvertraglichen Nachbesserungsanspruch berufen und mache weder andere Gewährleistungsrechte noch Schadenersatzansprüche oder allfällige sachenrechtliche Ansprüche geltend, nicht als offensichtlich unhaltbar und damit willkürlich aus. Selbst wenn sich die Ansprüche tatsächlich decken sollten, hätte sich der Beschwerdeführer zur Ausschöpfung des Instanzenzuges auf beide Anspruchsgrundlagen berufen müssen (vgl. E. 1.2 hiervor). Dazu genügt nicht, dass er eine Verletzung beider Ansprüche behauptet, denn es steht ihm frei, nur gewisse seiner Ansprüche zum Prozessthema zu machen. Dass er auch seine dinglichen Ansprüche eingeklagt hätte, geht aus seinen Ausführungen in der Beschwerde nicht hinreichend hervor.

2.3.2. Zudem sind die übrigen Miteigentümer nicht Prozesspartei, so dass der Umfang seiner Ansprüche diesen gegenüber nicht rechtskräftig beurteilt werden kann. Selbst wenn seine Auffassung grundsätzlich zutreffen würde, müsste den übrigen Miteigentümern die Gelegenheit gegeben werden, dazu Stellung zu nehmen, um ihre Interessen wahren zu können. Der Beschwerdeführer selbst verlangt nicht die integrale Herstellung des ursprünglich geplanten Zustandes, sondern verzichtet gemäss der Anpassung in der Duplik auf den Rückbau, soweit nur der Innenausbau gewisser Stockwerkeinheiten betroffen ist. Selbst wenn dem Beschwerdeführer grundsätzlich die Befugnisse zukämen, die er für sich in Anspruch nimmt, könnte er diese unter Umständen nicht ohne Rücksicht auf die Interessen der übrigen Stockwerkeigentümer durchsetzen. Nur wenn diese mit dem Rückbau einverstanden oder davon offensichtlich nicht betroffen wären, würde sich die Frage nicht stellen. Ersteres ist nicht der Fall (vgl. E. 2.2 hiervor), Letzteres zeigt der Beschwerdeführer nicht rechtsgenügend auf.

2.4. Der Beschwerdeführer beruft sich auf das Urteil des Bundesgerichts 5A_851/2010 vom 17. März 2011 und macht geltend, einzelne, aber nicht alle Stockwerkeigentümer hätten sich in diesem Fall dagegen gewehrt, dass entgegen dem Begründungsakt ein Fenster zu einer Balkontüre umgebaut und vor dieser Balkontüre ein Gartensitzplatz erstellt worden sei, den die Eigentümer der dahinter liegenden Wohnung nutzten. Das Kantonsgericht Graubünden habe die betreffenden Stockwerkeigentümer verpflichtet, die Balkontüre und den Sitzplatz auf eigene Kosten zu entfernen.

Dieser Entscheid sei vom Bundesgericht geschützt worden. Obwohl nicht alle Stockwerkeigentümer auf der Kläger- oder Beklagenseite am Prozess beteiligt gewesen seien, sei eine Zustimmung der unbeteiligten Stockwerkeigentümer nicht gefordert worden, da mit den baulichen Veränderungen der Zustand gemäss Begründungsakt und Aufteilungsplan wiederhergestellt worden sei. Der Hinweis auf diesen Entscheid nützt dem Beschwerdeführer nichts:

2.4.1. Der vom Beschwerdeführer angeführte Entscheid betrifft eine Klage gemäss Art. 641 Abs. 2 ZGB (zit. Urteil 5A_851/2010 E. 2), die sich gegen die Eigentümer der Stockwerkeigentumseinheit richtete, zu Gunsten derer sich die damalige Verkäuferin verpflichtet hatte, statt des Fensters eine Türe einzubauen und vor dieser Türe einen Sitzplatz zu erstellen (zit. Urteil 5A_851/2010 Sachverhalt B). Die Klage des Beschwerdeführers betrifft dagegen nach den Feststellungen der Vorinstanz ausschliesslich werkvertragliche Ansprüche (vgl. E. 2.3.1 hiervor). Diese vertraglichen Ansprüche richten sich gegen seine Vertragspartner, aber nicht als Verkäuferinnen (diesfalls hätte er kaufvertragliche Ansprüche geltend machen müssen) oder als allfällige Eigentümerinnen der betroffenen Stockwerkeigentumseinheiten (insoweit ginge es um sachenrechtliche Ansprüche), sondern als Unternehmerinnen, die sich werkvertraglich zur vertragskonformen Erstellung des Werks verpflichtet haben. Im zit. Urteil 5A_851/2010 ging es nicht um eine werkvertragliche Klage gegen die Verkäuferin (das Verhältnis zu der damaligen Verkäuferin war im zit. Urteil 5A_851/2010 nicht Prozessthema, diese war nicht Prozesspartei).

2.4.2. Die Frage, ob alle Stockwerkeigentümer am Prozess beteiligt waren, wird im zit. Urteil 5A_851/2010 nicht thematisiert. Allerdings war dort mit Blick auf die örtlichen Verhältnisse klar, dass der Sitzplatz einzig und allein den Interessen der Eigentümer der betroffenen Stockwerkeigentumseinheit diene (Urteil des Kantonsgerichts von Graubünden ZK1 10 31 vom 4. Oktober 2010 E. 4.c/bb und 5c; vgl. https://entscheidsuche.ch/dok/GR_Gerichte/GR_KG_006_ZK1-2010-31_2010-10-04.pdf, zuletzt besucht am 4. Januar 2024). Vom damals verlangten Rückbau waren die Interessen der am Prozess nicht beteiligten Stockwerkeigentümer nicht betroffen. Dies ist hier anders (vgl. E. 2.3.2 hiervor).

2.4.3. Darum ist auch nicht darauf einzugehen, welche Quoren für die vorgenommenen Abänderungen notwendig wären und ob diese gegen den Willen des Beschwerdeführers durchsetzbar sind. Der Beschwerdeführer meint selbst, er könne sich gegen die Eigentumsstörungen durch im Begründungsakt nicht vorgesehene Abänderungen wehren und gegenüber den späteren Käufern die Herstellung des Zustandes gemäss Begründungserklärung vom 5. Oktober 2012 mit der Eigentumsfreiheitsklage wenn nötig auf dem Gerichtsweg durchsetzen. Das hat er aber nicht getan, weshalb hier nicht zu entscheiden ist, ob seine Ansicht zutrifft.

2.4.4. Fehl geht der Einwand, es handle sich um eine notwendige Verwaltungshandlung, weil die Stockwerkeigentumseinheit andernfalls unverkäuflich sei. Entweder die Rechtsauffassung des Beschwerdeführers ist richtig und er kann von den anderen Miteigentümern die Duldung des Rückbaus verlangen und dieser ist für die Beschwerdegegnerinnen zumutbar. Dann steht einem Rückbau nichts im Wege. Oder er kann diesen generell oder aufgrund der konkreten Situation (etwa einer Unzumutbarkeit gegenüber den Beschwerdegegnerinnen oder den anderen Miteigentümern) nicht verlangen, dann steht ihm ein Anspruch auf Anpassung der Quoten an die tatsächlichen Verhältnisse zu. Ein Verkauf wäre in beiden Varianten denkbar. Die Klärung der Frage kann aber nicht Gegenstand eines Prozesses über werkvertragliche Ansprüche sein, an dem nur ein Teil der betroffenen Stockwerkeigentümer teilnimmt. An der Sache vorbei geht die Rüge, die Vorinstanz habe die Beweislast in Bezug auf die Rechtfertigungsgründe für die vorgenommenen Abänderungen falsch verteilt. Sie ging nicht davon aus, die Beschwerdegegnerinnen seien zur Vornahme der Abänderungen berechtigt gewesen.

2.5. Fragen könnte man sich allerdings, ob dem Verhältnis zu den übrigen Miteigentümern unter rein werkvertraglichen Gesichtspunkten überhaupt Bedeutung zukommt:

2.5.1. Es ist eine Frage, ob der Beschwerdeführer von den Beschwerdegegnerinnen als Unternehmerinnen verlangen kann, dass sie die Bauten so abändern, dass sie dem mit ihm Vereinbarten entsprechen, und eine andere Frage, ob sich die anderen Stockwerkeigentümer diese Änderungen gefallen lassen müssen. Diese Fragen gehören genau besehen nicht zusammen. Unter

diesem Gesichtspunkt könnte man argumentieren, die Vorinstanz hätte an sich nur zu beurteilen gehabt, ob der Beschwerdeführer werkvertraglich die Abänderung in seinem Sinne verlangen kann, während die Frage, ob die anderen Stockwerkeigentümer die Abänderung dulden müssen, zwischen dem Beschwerdeführer und den Stockwerkeigentümern zu regeln und Sache des Beschwerdeführers wäre, um den Beschwerdegegnerinnen die korrekte Mängelbehebung zu ermöglichen.

2.5.2. Auch diese Frage braucht nicht vertieft zu werden. Entscheidend ist, dass es dem Beschwerdeführer nicht etwa darum geht zu wissen, ob die Beschwerdegegnerinnen zur Vornahme der von ihm gewünschten Abänderungen angehalten werden könnten, damit die anderen Stockwerkeigentümer gestützt auf diese Information entscheiden können, ob sie sich den Abänderungen widersetzen. Es geht dem Beschwerdeführer vielmehr auch vor Bundesgericht darum, dass die Frage vorfrageweise in seinem Sinne entschieden werden soll, unter Umgehung der übrigen Miteigentümer. Das unterstreicht er auch mit der Ordnungsbusse von Fr. 1'000.-- für jeden Tag der Nichterfüllung oder verspäteten Erfüllung, die er den Beschwerdegegnerinnen auferlegen lassen will. Er begehrt eine Erfüllung ohne vorherige Klärung der sachenrechtlichen Situation mit den betroffenen Stockwerkeigentümern. Wenn die Vorinstanz einem derartigen Ansinnen nicht entsprach, ist das im Ergebnis nicht zu beanstanden, auch wenn keine eigentliche Unmöglichkeit im technischen Sinne vorliegen sollte.

2.6. Obwohl die Beschwerdegegnerinnen es selbst zu verantworten haben, wenn sie den einen Käufern die eine und dem Beschwerdeführer eine andere Ausführung der Bauten versprechen, liegt in der Natur der Sache, dass sie nicht beide Varianten zugleich verwirklichen können. Es ist ihnen aber nicht zuzumuten, den Rückbau vorzunehmen, solange nicht feststeht, in welchem Umfang der Beschwerdeführer den Rückbau mit Blick auf die anderen Stockwerkeigentümer tatsächlich verlangen kann. Denn ansonsten bestünde die Gefahr, dass sie den verlangten Rückbau wieder zurückbauen müssten. An einem derartigen Hin und Her hat der Beschwerdeführer kein schützenswertes Interesse (vgl. zum Fall der Missbräuchlichkeit, wenn einer etwas verlangt, das er umgehend wieder herausgeben muss: Urteil des Bundesgerichts 4A_400/2020 vom 9. Dezember 2020 E. 5.4.2 mit Hinweisen; PAULUS, Dig. 50, 17, 173 § 3 "Dolo facit, qui petit quod redditurus est"). Die Beschwerdegegnerinnen müssen wissen, gegenüber wem sie Realerfüllung und gegenüber wem sie Schadenersatz zu leisten haben. Wenn der Beschwerdeführer den Rückbau ohne rechtsverbindliche Klärung dieser Frage verlangt, ist dies nicht zumutbar und erscheint auch der Rückbehalt des Restkaufpreises nicht gerechtfertigt. Es liegt am Beschwerdeführer, für die nötige Klärung zu sorgen, denn die Frage, ob und wenn ja inwieweit er gegen den Willen der übrigen in irgendeiner Form davon betroffenen Stockwerkeigentümer den Rückbau verlangen kann, lässt sich nur für alle verbindlich entscheiden, wenn sowohl er als auch die anderen davon Betroffenen in die Klärung der Frage miteinbezogen werden. Die Rüge der Verletzung von Art. 82 OR geht daher fehl.

2.7. Damit muss nicht darauf eingegangen werden, ob die übrigen Nachbesserungsvoraussetzungen gegeben wären. Die Rüge einer Gehörsverletzung, weil die Vorinstanz seine diesbezüglichen Rügen nicht behandelt hat, geht fehl: Der Beschwerdeführer hat erkannt, dass die Vorinstanz diese aufgrund ihrer Rechtsauffassung für nicht erheblich erachtete. Damit konnte er den Entscheid sachgerecht anfechten (**BGE 142 III 433** E. 4.3.2).

3.

Insgesamt ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend wird der Beschwerdeführer kosten- und entschädigungspflichtig.

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 15'000.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt.

3.

Der Beschwerdeführer hat die Beschwerdegegnerinnen für das bundesgerichtliche Verfahren mit insgesamt Fr. 17'000.-- zu entschädigen.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Obergericht des Kantons Aargau, Zivilgericht, 1. Kammer, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 19. Dezember 2023

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Jametti

Der Gerichtsschreiber: Luczak