

GR_GERICHTE ZR1 2024 176 vom 1. September 2025

GR Gerichte, 2025-09-01, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_ZR1_2024_176

FR: GR_GERICHTE ZR1 2024 176 du 1 septembre 2025

IT: GR_GERICHTE ZR1 2024 176 del 1 settembre 2025

Regeste

Feststellung Abstimmungsergebnis / Anfechtung eines Beschlusses der Stockwerkeigentümersammlung | Sachenrecht

Erwägungen

E. 1

Allgemeine Voraussetzungen Beim angefochtenen Entscheid handelt es sich um einen erstinstanzlichen Entscheid, welcher mit Berufung angefochten werden kann (Art. 308 Abs. 1 lit. a ZPO). Gegenstand bilden die Feststellung des Ergebnisses der brieflichen Abstimmung per 17. August 2020 betreffend Änderung von Ziffer 13 Absatz 4 des Verwaltungsreglements der I._____, die Feststellung der Nichtigkeit und die Anfechtung des genannten Beschlusses, der Erlass einer richterlichen Anordnung betreffend eine diesbezügliche Reglementsänderung sowie die Verpflichtung des Berufungsbeklagten 2 zur Abgabe einer zustimmenden Willenserklärung zu einer entsprechenden Änderung. Dabei handelt es sich grundsätzlich um vermögensrechtliche Angelegenheiten. Streitwertbestimmend ist in der Regel das Interesse der beklagten Stockwerkeigentümergeinschaft als Gesamtes, und nicht dasjenige der Berufungskläger als klagende Stockwerkeigentümer (BGE 140 III 571 E. 1.1). Vorliegend beträgt der Streitwert gemäss den unbeanstandeten Feststellungen im angefochtenen Entscheid rund CHF 100'000.00 (act. B.2, E. 1), womit der für die Berufung vorausgesetzte Streitwert von CHF 10'000.00 (Art. 308 Abs. 2 ZPO) offensichtlich erreicht ist. Die 30-tägige Berufungsfrist (Art. 311 Abs. 1 ZPO) ist, nachdem der begründet ausgefertigte Entscheid den Berufungsklägern am 23. August 2024 zugeht

8 / 60 (vgl. act. B.2, S. 1) und sie am 23. September 2024 ihre Berufung einreichen, ebenfalls gewahrt (vgl. Art. 142 Abs. 3 ZPO).

E. 2

Grundsätze des Berufungsverfahrens

E. 2.1

Mit der Berufung als vollkommenem Rechtsmittel kann gemäss Art. 310 ZPO die unrichtige Rechtsanwendung, die unrichtige Sachverhaltsfeststellung und – über den Wortlaut hinaus – die Unangemessenheit geltend gemacht werden. Das Berufungsgericht kann die gerügten Mängel des vorinstanzlichen Entscheids frei und unbeschränkt überprüfen, hat bei der Überprüfung der Angemessenheit jedoch Zurückhaltung zu üben (REETZ, in: Sutter-Somm/Lötscher/Leuenberger/Seiler [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO],

E. 2.2

Wenn das Verfahren wie hier dem Verhandlungsgrundsatz (Art. 55 Abs. 1 ZPO) und der Dispositionsmaxime (Art. 58 Abs. 1 ZPO) untersteht, ist die Berufung keine Fortsetzung des erstinstanzlichen Verfahrens. Sie dient vielmehr der Überprüfung des angefochtenen Entscheids und des Verfahrens der ersten Instanz (Art. 310 ZPO). Die das Rechtsmittel führende Partei hat den geltend gemachten Fehler aufzuzeigen, und zwar nicht nur allgemein, sondern so präzise, dass die Berufungsinstanz die vorgebrachte Rüge ohne Mühe verstehen kann. Sie darf nicht einfach auf Vorbringen in erster Instanz verweisen, sondern muss sowohl die Passagen im angefochtenen Urteil als auch die angerufenen Aktenstücke genau bezeichnen. Die Berufungsinstanz ist nicht gehalten, den erstinstanzlichen Entscheid losgelöst von konkreten Anhaltspunkten in der Berufungsbegründung von sich aus in jede Richtung hin auf mögliche Mängel zu untersuchen, die eine Gutheissung des Rechtsmittels ermöglichen könnten. Abgesehen von offensichtlichen Mängeln beschränkt sich die Rechtsmittelinstanz vielmehr auch bei voller Kognition darauf, die Beanstandungen zu beurteilen, welche die Parteien in ihren schriftlichen Begründungen (Art. 311 Abs. 1 und Art. 312 Abs. 1 ZPO) gegen das erstinstanzliche Urteil erheben. Stützt sich der angefochtene Entscheid auf mehrere Begründungen, die je für sich den Ausgang des Rechtsstreits besiegeln oder eine bestimmte Annahme tragen, muss sich die das Rechtsmittel führende Partei in der Berufungsschrift mit sämtlichen den Entscheid selbstständig tragenden Begründungen auseinandersetzen und alle Begründungen argumentativ entkräften. Dasselbe gilt im Falle von Haupt- und Eventualbegründung. Soweit die Berufung dem Erfordernis der Begründung genügt, ist das angerufene Gericht freilich weder an die Argumente, welche die Parteien zur Begründung ihrer Beanstandungen vorbringen, noch an die Erwägungen der ersten Instanz gebunden. Es wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 57 ZPO) und verfügt über freie Kognition in Tatfragen, weshalb es die Berufung

E. 2.3

Im Berufungsverfahren sind neue Vorbringen mit wenigen Ausnahmen ausgeschlossen. Gemäss Art. 317 Abs. 1 ZPO werden neue Tatsachen und Beweismittel nur noch berücksichtigt, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten. Zumindest wenn die Zulässigkeit der Noven nicht offenkundig bzw. unzweifelhaft ist, muss die Partei, die das Novenrecht beansprucht, mit dem Vorbringen der Noven auch substantiiert behaupten und beweisen (vgl. E. 2.2), dass die Voraussetzungen von Art. 317 Abs. 1 ZPO erfüllt sind. Wenn in der Berufung tatsächliche Behauptungen vorgetragen oder Beweise offeriert werden, die nicht auf den ersten Blick etwas betreffen, wovon schon das erstinstanzliche Gericht ausging, werden diese als neu betrachtet, ohne dass die Berufungsinstanz die erstinstanzlichen Rechtsschriften und Akten darauf hin zu durchsuchen hätte, ob die Behauptung oder das Beweismittel allenfalls schon im vorinstanzlichen Verfahren vorgebracht wurden. Novenrechtlich unzulässige Behauptungen und Beweise sind für die Entscheidfindung unbeachtlich (BGE 143 III 42 E. 4.1, 141 III 576 E. 2.3.2 f.; HILBER/REETZ, in: Sutter-Somm/Lötscher/Leuenberger/Seiler [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], 4. Aufl., Zürich 2025, Art. 317 ZPO N. 34 m.w.H.; SPÜHLER, in: Spühler/Tenchio/Infanger [Hrsg.], Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 4. Aufl., Basel 2024, Art. 317 ZPO N. 10). 3. Legitimation der Rechtsvertretung der Berufungsbeklagten 1 3.1. Vorinstanzlicher Entscheid Die Vorinstanz erwog im Wesentlichen, dass Rechtsanwalt Casanova gehörig als Rechtsvertreter der Berufungsbeklagten 1 mandatiert worden sei. Der Berufungsbeklagte

2 habe den Anträgen betreffend Prozessführung der Berufungsbeklagten 1 zugestimmt, während N. _____ sich ihrer Stimme enthalten habe und die Berufungskläger sämtliche Anträge abgelehnt hätten. Es habe sich nicht um einen Zirkulationsbeschluss, sondern um einen Beschluss nach Art. 27 Abs. 1 lit. a der Covid-19-Verordnung 3 gehandelt, weshalb keine Einstimmigkeit erforderlich gewesen sei. Gemäss Reglement der Berufungsbeklagten 1 seien sämtliche Beschlüsse – unter Vorbehalt anderslautender zwingender gesetzlicher Vorschriften – mit der Wertquotenmehrheit zu fassen. Da für Beschlüsse betreffend Prozessführungser-

E. 4

Aufl., Zürich 2025, Art. 310 ZPO N. 6).

E. 4.1

Vorinstanzlicher Entscheid Die Vorinstanz erwog zunächst, dass die Voraussetzungen der einfachen aktiven Streitgenossenschaft gegeben seien. Sodann führte sie aus, dass die Berufungskläger gemäss ihrer Argumentation anlässlich der Hauptverhandlung bewusst sämtliche Rechtsbegehren sowohl gegen die Berufungsbeklagte 1 als auch gegen den Berufungsbeklagten 2 gerichtet hätten, und zwar im Wissen darum, dass die Passivlegitimation jeweils einer der beklagten Parteien nicht gegeben sei. Es sei über sämtliche Rechtsbegehren jeweils in Bezug auf beide beklagten Parteien zu entscheiden. Die Berufungskläger schienen ferner davon auszugehen, dass auf ihre Klage in der Gesamtheit das ordentliche Verfahren anwendbar sei. Entsprechend erscheine die passive Streitgenossenschaft als zulässig (act. B.2, E. 4).

E. 4.2

Rüge der Berufungskläger

E. 4.2.1

Die Berufungskläger monieren eine falsche Wiedergabe der anlässlich der Hauptverhandlung getätigten Aussagen ihres Rechtsvertreters. Dieser habe ausgeführt, dass der Berufungsbeklagte 2 bezüglich der Rechtsbegehren 1 bis 3 der Klage und die Berufungsbeklagte 1 hinsichtlich der Rechtsbegehren 4 und 5 der Klage allenfalls nicht passivlegitimiert seien, dies jedoch in Kauf genommen worden sei, da diesbezüglich Unklarheiten bestehen könnten. Die Begründung für dieses Vorgehen werde nun in der Berufungsschrift nachgeholt. Die Berufungsbeklagte 1 verfüge über keine Rechtspersönlichkeit und sei demnach eigentlich weder rechts- noch prozessfähig. Es könne folglich auch die Meinung vertreten werden, dass die Berufungsbeklagte 1 für kein Rechtsbegehren passivlegitimiert sei, sondern lediglich der Berufungsbeklagte 2, welcher als einziger gegen eine Änderung des Stimmrechts im Reglement gestimmt habe. Deshalb sei der Berufungsbeklagte 2 bewusst in sämtliche Rechtsbegehren integriert worden (act. A.1, II.24).

E. 4.2.2

Die Berufungsbeklagten erachten die Ausführungen der Vorinstanz als zutreffend. Sie halten fest, in Bezug auf die Anfechtung von Beschlüssen der Stockwerkeigentümersammlung durch Stockwerkeigentümer sei die Stockwerkeigentümergeinschaft anerkanntermassen handlungs- und vermögensfähig sowie passiv partei- und prozessfähig. Da klar gewesen sei, dass nicht lediglich der Berufungsbeklagte 2 für alle Rechtsbegehren passivlegitimiert sei, könne dies nicht der Grund für das gewählte

Vorgehen gewesen sein. Die Berufungskläger seien vielmehr darauf zu behaften, dass sie sich der fehlenden Passivlegitimation des Berufungsbeklagten 2 bewusst gewesen seien und diesen lediglich mit dem Ziel, nachträglich einen Interessenkonflikt zu konstruieren, bei sämtlichen Rechtsbegehren ins Recht gefasst hätten (act. A.2, II.B.59 ff.).

E. 4.2.3

Die Berufungskläger erklären in ihrer Berufungsreplik, nie zugegeben zu haben, dass bei den beklagten Parteien für einzelne Rechtsbegehren keine Passivlegitimation bestehen würde. Vielmehr hätten sie ausgeführt, es in Kauf genommen zu haben, dass allenfalls bei gewissen Punkten die Passivlegitimation einer der beklagten Parteien fehlen könnte, da das Gericht eine solche verneinen könnte. Die Passivlegitimation der Stockwerkeigentümergeinschaft sei lediglich gestützt auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung zu bejahen und könnte jederzeit auch wieder verneint werden. Es entspreche einem sorgfältigen Vorgehen, sämtliche allenfalls passivlegitimierte Personen ins Recht zu fassen (act. A.3, II.B.26).

E. 4.3

Beurteilung durch die Berufungsinstanz Zunächst ist festzuhalten, dass nicht ersichtlich ist, was die Berufungskläger mit ihrer Rüge bezwecken, zumal sie sich jedenfalls nicht gegen die vorinstanzliche Fest-

E. 9

/ 60 auch mit einer anderen Argumentation gutheissen oder diese mit einer von der Argumentation der ersten Instanz abweichenden Begründung abweisen kann (BGE 147 III 176 E. 4.2.1, 142 III 364 E. 2.4, in: Pra 2017 Nr. 73, 138 III 374 E. 4.3.1; Urteile des Bundesgerichts 5A_524/2023 vom 14. Dezember 2023 E. 3.3.1, 4A_186/2022 vom 22. August 2022 E. 4.4.1; je m.w.H.).

E. 9.1

Vorinstanzlicher Entscheid Die Vorinstanz trat auf das Begehren der Berufungskläger um gerichtliche Anordnung einer notwendigen Verwaltungshandlung (Rechtsbegehren Ziffer 4 der Klage) nicht ein. Begründend führte sie im Wesentlichen aus, dass sowohl für die Anordnung von notwendigen Verwaltungshandlungen im Sinne von Art. 712g i.V.m. Art. 647 Abs. 2 Ziff. 1 ZGB als auch für die gerichtliche Einsetzung eines Verwalters nach Art. 712q ZGB das summarische Verfahren zur Anwendung gelange. Da gemäss kantonalem Recht für Angelegenheiten des summarischen Verfahrens das Einzelgericht sachlich zuständig sei, sei die sachliche Zuständigkeit des angerufenen Kollegialgerichts nicht gegeben, womit es an einer Prozessvoraussetzung fehle (Art. 59 Abs. 2 lit. b ZPO). Unter diesen Umständen könne offen gelassen werden, ob die Passivlegitimation des Berufungsbeklagten 2 gegeben und das Rechtsbegehren genügend bestimmt sei, wobei beides zumindest fraglich erscheine. Ohnehin wäre der Antrag mangels Anspruchsgrundlage abzuweisen gewesen. So handle es sich bei der beantragten Änderung der reglementarischen Bestimmung über die Beschlussfassung nicht um eine zur Erhaltung des Werts oder der Gebrauchsfähigkeit der gemeinschaftlichen Liegenschaft notwendige Verwaltungshandlung oder eine bauliche Massnahme im Sinne von Art. 712g i.V.m. Art. 647 Abs. 2 Ziff. 1 ZGB, deren Durchführung aufgrund der Ablehnung des Berufungsbeklagten 2 nicht habe beschlossen werden können. Gleichermassen falle die angestrebte Reglementsänderung nicht in den sehr engen Anwendungsbereich der Bestimmung von Art. 712q ZGB, die lediglich ermögliche, ein fehlendes Organ der

Stockwerkeigentü- mergemeinschaft richterlich zu bestellen, falls Letztere diesbezüglich keinen gülti- gen Beschluss fassen könne. Auch im Übrigen sei keine gesetzliche Grundlage er- sichtlich, die den Berufungsklägern einen Anspruch auf hoheitliche Abänderung des

E. 9.2

Rüge der Berufungskläger

E. 9.2.1

Die Berufungskläger machen geltend, die Vorinstanz übersehe, dass sie ohne Spezifizierung der sachlichen Zuständigkeit oder der Verfahrensart angerufen worden sei. Für den Fall sachlicher Unzuständigkeit hätte die Vorinstanz die ge- meinsam eingereichten Klagen gemäss Art. 125 lit. b ZPO trennen müssen, so dass für das Rechtsbegehren 4 das Einzelgericht zuständig gewesen wäre. Im Sinne der Prozessökonomie wäre ein solches Vorgehen hingegen unsinnig gewesen, da sämtliche geltend gemachten Ansprüche in sehr engem sachlichem Zusammen- hang stünden. Vorliegend habe die Vorinstanz eine faktische Anordnung gemäss Art. 5 Abs. 2 lit. d EGzZPO erlassen, wonach das Fünfergericht und damit die Kam- mer auch das Rechtsbegehren 4 zu beurteilen habe. Sie hätten in guten Treuen davon ausgehen dürfen, dass sich die Vorinstanz als zuständig ansehe. Dem Kol- legialgericht habe es auch freigestanden, die speziellen Regelungen des summa- rischen Verfahrens anzuwenden. Entgegen der Vorinstanz stelle die Abänderung des Reglements eine notwendige Verwaltungshandlung dar, wenn wie vorliegend ein Wertverlust drohe und die Gebrauchsfähigkeit der einzelnen Stockwerkeigentums- anteile beeinträchtigt sei. Auf ihre diesbezüglichen Ausführungen sei die Vor- in- stanz nicht eingegangen. Aufgrund des aktuell geltenden Verwaltungsreglements könnten lediglich widerrechtliche bzw. nichtige Beschlüsse gefasst werden. Die Be- rufungsbeklagte 1 sei faktisch handlungsunfähig. Dieser Zustand führe dazu, dass notwendige Verwaltungshandlungen zur Werterhaltung des Stockwerkeigentums nicht vorgenommen werden könnten, wodurch der Wert der Stockwerkeigentums- einheiten akut gefährdet sei. Die Übermacht des Berufungsbeklagten 2 in Abstim- mungsfragen schmälere zudem den Wert des Sonderguts (gemeint wohl: des Son- derrechts). Die Behebung der Handlungsunfähigkeit der Berufungsbeklagten 1 könne nur durch gerichtliche Anordnung einer Änderung des Stimmrechts erreicht werden. Die Berufungsbeklagte 1 sei vorliegend aufgrund des mangelhaften Stimm- rechts ebenso in ihrer Handlungsfähigkeit beeinträchtigt wie im Falle einer Unmög- lichkeit der Bestellung einer Verwaltung. Da die Berufungsbeklagte 1 keine Regle- mentsänderung habe beschliessen können, sei diese in analoger Anwendung von Art. 712q Abs. 1 ZGB richterlich anzuordnen (act. A.1, II.B.46 ff.).

E. 9.2.2

Die Berufungsbeklagten stellen sich auf den Standpunkt, dass die Beru- fungskläger die gemäss Art. 314 Abs. 1 ZPO geltende zehntägige Frist zur Einrei- chung der Berufung gegen einen im summarischen Verfahren ergangenen Ent- scheid nicht eingehalten hätten. Die Berufungskläger hätten keine einzelnen Klagen

E. 9.2.3

Die Berufungskläger halten entgegen, da das fragliche Rechtsbegehren nicht im summarischen Verfahren behandelt worden sei, gälten auch keine verkürz- ten Fristen. Ein Nichteintreten auf die gesamte Klage wäre unsinnig. Die momentan fehlende Handlungsfähigkeit schmälere den Wert der gesamten Liegenschaft (act. A.3, II.B.49 ff.).

E. 9.3

Beurteilung durch die Berufungsinstanz

E. 9.3.1

Der angefochtene Entscheid erging im ordentlichen Verfahren (vgl. act. B.2, E. 1). Er wurde von den Berufungsklägern innerhalb der 30-tägigen Berufenungsfrist (Art. 311 Abs. 1 ZPO) und mithin rechtzeitig angefochten (vgl. vorstehend E. 1). Wie die Vorinstanz festhielt, ist auf das klägerische Rechtsbegehren Ziffer 4 das summarische Verfahren anwendbar (vgl. Art. 249 lit. d Ziff. 1 und Ziff. 4 ZPO), während für die übrigen Rechtsbegehren (unbestrittenermassen) das ordentliche Verfahren zur Anwendung gelangt (vgl. act. B.2, E. 1). Gemäss dem im Zeitpunkt des erstinstanzlichen Verfahrens geltenden aArt. 4 Abs. 1 lit. a EGzZPO (BR 320.100; Fassung vom 1. Januar 2022) entschied in Angelegenheiten des

51 / 60 summarischen Verfahrens grundsätzlich ein Mitglied des Regionalgerichts in einzelrichterlicher Kompetenz. Nach aArt. 5 Abs. 2 lit. a und lit. b EGzZPO entschied das Regionalgericht unter anderem dann als Kollegialgericht in Fünferbesetzung, wenn – wie vorliegend bezüglich der klägerischen Rechtsbegehren Ziffer 1 bis 3 sowie 5 – das ordentliche Verfahren zur Anwendung gelangte und/oder der Streitwert für die Beschwerde in Zivilsachen an das Bundesgericht erreicht war (vgl. act. B.2, E. 1). In Übereinstimmung mit der Vorinstanz ist demnach festzustellen, dass für die Rechtsbegehren Ziffer 1 bis 3 sowie 5 einerseits sowie das Rechtsbegehren Ziffer 4 andererseits unterschiedliche Verfahrensarten zur Anwendung kamen sowie unterschiedliche Spruchkörper zuständig waren.

E. 9.3.2

Die sachliche Zuständigkeit des angerufenen Gerichts ist Gegenstand der kantonalen Gerichtsorganisation (Art. 3 und 4 Abs. 1 ZPO). Ebenfalls in kantonales Organisationsrecht fällt die Frage nach der Zuständigkeit der einzelnen Spruchkörper eines Gerichts (Kollegialgericht oder Einzelrichter). Eine falsche Bezeichnung des Spruchkörpers in der Klage führt nicht zu einem Nichteintretensentscheid, solange die Klage an das sachlich zuständige Gericht adressiert ist. Die Zuweisung der Rechtssache an den zuständigen Spruchkörper obliegt nämlich dem angerufenen Gericht und wird von diesem von Amtes wegen vorgenommen. Dasselbe gilt in Bezug auf das anwendbare Verfahren, welches grundsätzlich von Amtes wegen festgelegt wird. Bezeichnet eine Partei eine falsche Verfahrensart, so hat nur dann ein Nichteintreten zu erfolgen, wenn die Eingabe den Formvorschriften für das richtige Verfahren nicht entspricht (STAEHELIN/STAEHELIN/GROLIMUND, a.a.O., § 12 Rz. 5; ZÜRCHER, a.a.O., Art. 59 ZPO N. 17 m.w.H.; vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A_332/2015 vom 10. Februar 2016 E. 4.4.2). In casu haben die Berufungskläger ihre Klage an das Regionalgericht Albula adressiert, ohne einen bestimmten Spruchkörper oder eine spezifische Verfahrensart zu bezeichnen (vgl. RG-act. I.2, S. 1). Gemäss den vorstehenden Ausführungen und entgegen den Erwägungen der Vorinstanz stellte diese Bezeichnung keinen Grund für ein Nichteintreten auf das klägerische Rechtsbegehren Ziffer 4 dar, zumal das genannte Regionalgericht jedenfalls sachlich zuständig war und die Klage (auch) den Formvorschriften für das summarische Verfahren entsprach. Vor diesem Hintergrund erübrigt es sich, auf die weiteren Argumente der Berufungskläger betreffend Zuständigkeit des Spruchkörpers einzugehen.

E. 9.3.3

Auf das klägerische Rechtsbegehren Ziffer 4 war jedoch aus einem anderen Grund nicht einzutreten. Gemäss Art. 90 ZPO setzt eine objektive (kumulative oder eventuelle) Klagenhäufung unter anderem voraus, dass auf alle gemeinsam geltend gemachten Ansprüche die gleiche Verfahrensart anwendbar ist, wie die Be-

52 / 60 rufungsbeklagten zu Recht vorbringen. Zu präzisieren gilt, dass gemäss Rechtsprechung (sowie der nun ab 1. Januar 2025 gültigen, im vorliegenden Verfahren noch nicht anwendbaren Bestimmung von Art. 90 Abs. 2 ZPO [vgl. Art 407f ZPO e contrario]) die Klagenhäufung auch zulässig ist, wenn die unterschiedliche Verfahrensart einzig auf dem Streitwert beruht, da die Streitwerte der einzelnen Ansprüche vorab zusammenzurechnen sind (BGE 142 III 788 E. 4.2.3 m.w.H.). Ein sachlicher Zusammenhang zwischen den Rechtsbegehren ist für die Zulässigkeit einer objektiven Klagenhäufung weder erforderlich noch ausreichend. Die Voraussetzungen, die für eine objektive Klagenhäufung erfüllt sein müssen, sind Prozessvoraussetzungen, die für jeden Anspruch einzeln zu prüfen sind. Liegen sie für einen Anspruch nicht vor, so erfolgt bezüglich dieses Anspruchs – nicht aber in Bezug auf die übrigen Rechtsbegehren – ein Nichteintreten (Urteil des Bundesgerichts 4A_522/2019 vom 7. April 2020 E. 4; BOPP, in: Sutter-Somm/Lötscher/Leuenberger/Seiler [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], 4. Aufl. 2025, Art. 90 ZPO N. 10 f.; GROZ, in: Spühler/Tenchio/Infanger [Hrsg.], Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 4. Aufl. 2024, Art. 90 ZPO N. 3, 17, 19, 22, 23c, 29a u. 35; je m.w.H.). Da nach dem Gesagten auf das Rechtsbegehren Ziffer 4 der Klage streitwertunabhängig eine andere Verfahrensart anwendbar ist als auf die übrigen Rechtsbegehren, waren die Voraussetzungen für eine objektive (eventuelle) Klagenhäufung vorliegend nicht erfüllt. Demnach ist die Vorinstanz auf das klägerische Rechtsbegehren Ziffer 4 im Ergebnis zu Recht nicht eingetreten. Auf das entsprechende Rechtsbegehren 5 der Berufung ist nicht einzutreten.

E. 9.3.4

In Bezug auf die vorinstanzliche (materielle) Eventualbegründung wiederholen die Berufungskläger im Wesentlichen ihre bereits vor der Vorinstanz gemachten Ausführungen, ohne sich mit dem angefochtenen Entscheid auseinanderzusetzen. Nachfolgend ist aber dennoch kurz auf die berufungsklägerischen Vorbringen einzugehen, zumal die Vorinstanz, wie die Berufungskläger festhalten, im Rahmen ihrer Eventualbegründung nicht (explizit) auf deren Ausführungen eingegangen ist. Gemäss Art. 712g Abs. 1 i.V.m. Art. 647 Abs. 2 Ziff. 1 ZGB kann jeder Stockwerkeigentümer verlangen, dass die für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Sache notwendigen Verwaltungshandlungen durchgeführt und nötigenfalls vom Gericht angeordnet werden. Notwendige Verwaltungshandlungen sind solche, die der Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der gemeinschaftlichen Sache dienen. Dazu gehört jede Handlung, welche das Miteigentumsobjekt vor Verschlechterung (Zerfall, Verwahrlosung, Zerstörung etc.) bewahrt. Notwendige Verwaltungshandlungen können baulicher oder nichtbaulicher Art sein. Kommt kein Mehrheitsbeschluss für eine solche Verwaltungshandlung zustande, kann je-

53 / 60 der Stockwerkeigentümer gegen die übrigen Eigentümer auf gerichtliche Anordnung konkreter einzelner Handlungen klagen. Die geplanten Massnahmen müssen dabei im Interesse der Gemeinschaft stehen und dürfen nicht nur den Partikularinteressen eines

einzelnen Stockwerkeigentümers dienen (BGE 141 III 357 E. 3.2; BRUNNER/WICHTERMANN, a.a.O., Art. 647 ZGB N. 47 ff.; GRAHAM-SIEGENTHALER, in: Aebi-Müller/Müller [Hrsg.], Berner Kommentar, Das Eigentum, Allgemeine Bestimmungen, Art. 641-654a ZGB, 2022, Art. 647 ZGB N. 112 ff.; je m.w.H.). Entgegen den Berufungsklägern sind die soeben erläuterten Voraussetzungen für eine gerichtliche Anordnung gemäss Art. 712g Abs. 1 i.V.m. Art. 647 Abs. 2 Ziff. 1 ZGB in casu nicht gegeben. Wie bereits erläutert wurde, ist die Berufungsbeklagte 1 uneingeschränkt handlungsfähig (vgl. E. 7.3.8) und somit ohne Weiteres in der Lage, gültige Beschlüsse (auch) betreffend notwendige Verwaltungshandlungen zu fassen. Ein drohender Wertverlust oder eine Verschlechterung des Zustands der gemeinschaftlichen Liegenschaft ist vor diesem Hintergrund nicht ersichtlich. Soweit die Berufungskläger mit dem (behaupteten) drohenden Wertverlust und der (angeblich) eingeschränkten Gebrauchsfähigkeit einzelner Stockwerkeigentumsanteile argumentieren, ist daran zu erinnern, dass Art. 647 Abs. 2 Ziff. 1 ZGB nur bei Verschlechterungen der gemeinschaftlichen Sache zur Anwendung gelangt und nicht der Durchsetzung von Partikularinteressen einzelner Stockwerkeigentümer dient. Schliesslich ist darauf hinzuweisen, dass gestützt auf die genannte Bestimmung nur die Anordnung konkreter einzelner Massnahmen verlangt werden kann, womit eine gerichtliche Anpassung des (allgemein geltenden) Reglements der Berufungsbeklagten 1 ausser Betracht fällt (vgl. GRAHAM-SIEGENTHALER, a.a.O., Art. 647 ZGB N. 126).

E. 9.3.5

Soweit die Berufungskläger schliesslich eine gerichtliche Anordnung betreffend Abänderung des Verwaltungsreglements in analoger Anwendung von Art. 712q Abs. 1 ZGB verlangen, kann grundsätzlich auf das Gesagte verwiesen werden. Wie festgestellt (vgl. vorstehend E. 7.3.7 f.), liegt keine mangelhafte Stimmrechtsregelung vor und die Berufungsbeklagte 1 ist in ihrer Handlungsfähigkeit nicht beeinträchtigt. Die Berufung auf eine entsprechende Anwendbarkeit von Art. 712q Abs. 1 ZGB geht fehl. 10. Verpflichtung zur Abgabe einer Willenserklärung

E. 10

/ 60 mächtigung kein zwingendes gesetzliches Quorum vorgeschrieben sei, seien die Beschlüsse mit der Zustimmung des Berufungsbeklagten 2 bzw. mit dem Wertquorum gültig gefasst worden. Die Berufungskläger seien offensichtlich vom Stimmrecht ausgeschlossen gewesen, zumal über Anträge betreffend die Prozessführung in einem von ihnen gegen die Berufungsbeklagte 1 eingeleiteten Verfahren abgestimmt worden sei. Der Berufungsbeklagte 2 sei nicht vom Stimmrecht ausgeschlossen gewesen, wobei diesbezüglich insbesondere nicht von Belang sei, dass die Berufungskläger diesen (trotz teilweise mangelnder Passivlegitimation) für sämtliche Rechtsbegehren formell persönlich ins Recht gefasst hätten. Die vorliegenden Abstimmungstalons vermöchten den von den stimmberechtigten Stockwerkeigentümern schriftlich gefassten Beschluss rechtsgenügend zu beweisen; eine Protokollierung sei nicht erforderlich. Den Berufungsklägern habe ausserdem aufgrund der gegebenen Umstände (namentlich Begleitung der Berufungsbeklagten 1 zur Schlichtungsverhandlung durch Rechtsanwalt Casanova und Vertretung durch diesen im parallelen Verfahren vor dem Regionalgericht Albula) bekannt sein müssen, dass der Berufungsbeklagte 2 den Anträgen zustimmen würde bzw. zugestimmt hatte und Rechtsanwalt Casanova die Berufungsbeklagte 1 vertrete. Sodann sei der Beschluss betreffend Prozessführung nicht angefochten worden und die Ausstandspflicht

des Berufungsbeklagten 2 erstmals in der Replik und somit offensichtlich zu spät geltend gemacht worden. Schliesslich würde eine allfällige Säumnis der Berufungsbeklagten 1 mangels gültiger Rechtsvertretung nicht dazu führen, dass die Klage ohne Weiteres gutzuheissen wäre. So dürfe das Gericht bei Säumnis der beklagten Partei keine Klageanerkennung, Anerkennung der gegnerischen Sachdarstellung oder Verzicht auf Einreden annehmen, wobei vorliegend ohnehin nur wenige rechtserhebliche Tatsachendarstellungen vorliegen würden, die anerkannt werden könnten. Vielmehr gehe es grösstenteils um Rechtsfragen, wobei das Gericht das Recht von Amtes wegen anwende. Im Übrigen würden Säumnisfolgen nur dann greifen, wenn eine Partei gehörig in das Verfahren einbezogen worden sei, was vorliegend für den Fall, dass Rechtsanwalt Casanova durch die Berufungsbeklagte 1 nicht gehörig bevollmächtigt worden wäre, fraglich erscheinen würde (act. B.2, E. 2).

3.2. Parteistandpunkte 3.2.1. Standpunkt der Berufungskläger 3.2.1.1. Die Berufungskläger monieren, die Vorinstanz habe anlässlich der Hauptverhandlung einen Zwischenentscheid gefällt und mündlich eröffnet, wonach betreffend die Berufungsbeklagte 1 keine Prozessführungsbefugnis bzw. keine rechtsgenügende Vertretungsvollmacht des Rechtsvertreters gegeben sei. Es gehe nicht

E. 10.1

Vorinstanzlicher Entscheid Die Vorinstanz wies das Begehren der Berufungskläger um Verpflichtung des Berufungsbeklagten 2 zur Abgabe einer Willenserklärung betreffend Zustimmung zur beantragten Reglementsänderung (klägerisches Rechtsbegehren Ziffer 5) insoweit,

54 / 60 als sich dieses gegen die Berufungsbeklagte 1 richtete, mangels Passivlegitimation ab. Soweit sich das Rechtsbegehren gegen den Berufungsbeklagten 2 richtete, wies sie dieses mangels Anspruchsgrundlage ab. Begründend führte sie im Wesentlichen aus, dass die angerufene Vollstreckungsbestimmung von Art. 344 Abs. 1 ZPO keine Grundlage für den geltend gemachten Anspruch biete. Die Berufungskläger hätten ihren (angeblichen) Anspruch auf Verpflichtung des Berufungsbeklagten 2 zu einem bestimmten Abstimmungsverhalten auf eine Grundlage im materiellen Recht stützen müssen, wobei keine solche ersichtlich sei. Für den Fall des Bestehens einer Anspruchsgrundlage wäre mit Blick auf die Bestimmungen zum Stockwerkeigentum zudem höchst zweifelhaft, ob nicht die Berufungsbeklagte 1 als Gesamtheit aktivlegitimiert wäre oder sich zumindest sämtliche Stockwerkeigentümer am Prozess zu beteiligen hätten. Ferner würde das Rechtsbegehren wohl die Bestimmtheitsanforderung nicht erfüllen, da sich daraus nicht ergebe, wann der Berufungsbeklagte 2 wem gegenüber die angebehrte Willensäußerung abzugeben habe. Im Übrigen sei nicht ersichtlich, weshalb die Interessen der Berufungskläger, welche alle anderswo wohnten und zusammen lediglich 313/1000 der Wertquoten innehätten, höher zu gewichten wären als die Interessen des Berufungsbeklagten 2, der über Stockwerkeinheiten (Geschäfts- und Büroräumlichkeiten) mit einer Wertquote von total 570/1000 verfüge (act. B.2, E. 10.3).

E. 10.2

Rüge der Berufungskläger

E. 10.2.1

Die Berufungskläger machen geltend, die Vorinstanz sei zu Unrecht davon ausgegangen, dass keine Rechtsgrundlage für eine Verpflichtung des Berufungsbeklagten 2 zur Abgabe der beantragten Willenserklärung vorliege. Die Rechtsgrundlage ergebe sich aus der

(gesellschaftlichen) Treuepflicht der Stockwerkeigentümer. Der Berufungsbeklagte 2 verletze diese Pflicht dadurch, dass er sowohl die Werthaltigkeit als auch die Gebrauchsfähigkeit der Stockwerkeigentumsanteile der Berufungskläger durch sein diktatorisches Stimmverhalten herabsetze und diese Herabsetzung dadurch, dass er sich einer Änderung des Stimmrechts entgegenstelle, für die Zukunft festige. Aufgrund des bestehenden rechtswidrigen Zustands, bei dem alle Stockwerkeigentümer ausser dem Berufungsbeklagten 2 faktisch vom Stimmrecht ausgeschlossen seien, könnten nur widerrechtliche, nichtige Beschlüsse gefasst werden, was zu einer Handlungsunfähigkeit der Berufungsbeklagten 1 führe. Da jene diesen Zustand nicht selbst beheben könne, sei der Berufungsbeklagte 2 zur Abgabe der Willenserklärung gemäss Rechtsbegehren zu verpflichten. Es handle sich vorliegend sowohl um eine Beseitigungsklage (Beseitigung des rechtswidrigen Zustands) als auch eine Leistungsklage (Einhaltung seiner Pflichten durch den Berufungsbeklagten 2). Entgegen der Vorinstanz würden die

55 / 60 Verpflichtungen des Berufungsbeklagten 2 nicht nur gegenüber der Berufungsbeklagten 1, sondern gegenüber jedem einzelnen Stockwerkeigentümer bestehen, womit die Aktivlegitimation der Berufungskläger gegeben sei. Das Erfordernis der genügenden Bestimmtheit der Rechtsbegehren sei gewahrt. Die Willensabgabe gelte generell als Stimmabgabe und ersetze eine eigentliche Willensabgabe anlässlich einer Versammlung. Der relevante Zeitpunkt sei jener der Rechtskraft des Entscheids. Schliesslich sei offensichtlich, dass die Interessen der Berufungskläger die rein finanziellen Interessen des Berufungsbeklagten 2 weit überwiegen würden. Der Wohnsitz könne dabei nicht ausschlaggebend sein, wohne doch auch Letzterer nicht in der Liegenschaft (act. A.1, II.B.52 ff.).

E. 10.2.2

Die Berufungsbeklagten verneinen das Bestehen einer Rechtsgrundlage für die Abgabe einer Willenserklärung durch den Berufungsbeklagten 2. Dieser habe den gestellten Antrag gemäss der geltenden Stimmrechtsordnung gültig abgelehnt. Es bestehe keine Pflicht des Berufungsbeklagten 2, der Abänderung des Reglements zuzustimmen. Entsprechend könne dessen Stimmabgabe auch nicht durch eine richterliche Verpflichtung ersetzt werden. Die Stockwerkeigentümer treffe keine "gesellschaftliche Treuepflicht". Die geltende (einstimmig beschlossene bzw. freiwillig akzeptierte) Stimmrechtsregelung setze weder die Werthaltigkeit noch die Gebrauchsfähigkeit der gemeinsamen Sache herab, an welcher der Berufungsbeklagte 2 als Inhaber der Wertquotenmehrheit im Übrigen das grösste Interesse habe. Hinsichtlich der verneinten Aktivlegitimation der Berufungskläger und der ungenügenden Bestimmtheit des Rechtsbegehrens sei der Vorinstanz beizupflichten. Im Gegensatz zu den Berufungsklägern wohne der Berufungsbeklagte 2 auf O.2. _____ und nutze seine Räumlichkeiten täglich für seine Arbeit (act. A.2, II.B.122 ff.).

E. 10.2.3

Die Berufungskläger machen geltend, die neu vorgebrachten Tatsachenbehauptungen der Berufungsbeklagten seien nicht belegt und aus dem Recht zu weisen (act. A.3, II.B.55 ff.).

E. 10.3

Beurteilung durch die Berufungsinstanz

E. 10.3.1

Umstritten ist zunächst, ob die Vorinstanz das Vorliegen einer Rechts- grundlage für die Verpflichtung des Berufungsbeklagten 2 zur Abgabe einer Wil- lenserklärung zu Recht verneint hat. Eine Klage auf Abgabe einer Willenserklärung ist eine Leistungsklage. Lautet ein Entscheid auf Abgabe einer Willenserklärung, so wird die entsprechende Erklärung durch den vollstreckbaren Entscheid ersetzt (Art. 344 Abs. 1 ZPO). Bei der genannten Bestimmung handelt es sich nicht um eine typische, an das Vollstreckungsgericht gerichtete Vollstreckungsnorm, sondern viel-

56 / 60 mehr um die Grundlage für ein Leistungsurteil des Erkenntnisgerichts (vgl. STAEHE- LIN, in: Sutter-Somm/Lötscher/Leuenberger/Seiler [Hrsg.], Kommentar zur Schwei- zerischen Zivilprozessordnung [ZPO], 4. Aufl. 2025, Art. 344 ZPO N. 3 f.; ZINSLI, in: Spühler/Tenchio/Infanger [Hrsg.], Basler Kommentar, Schweizerische Zivilpro- zessordnung, 4. Aufl. 2024, Art. 344 ZPO N. 1 f.). Art. 344 ZPO erfasst Willensäus- serungen, die als Erklärungen eines Gestaltungswillens auf die Begründung, Ver- änderung oder Aufhebung eines Rechtsverhältnisses ausgerichtet sind. Die Äusse- rung muss ersetzbar sein, was nur für Willenserklärungen mit bestimmtem, zum Voraus feststehendem Inhalt zutrifft (Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich NG180008 vom 9. November 2018 E. 5.4.6; STAEHELIN, a.a.O., Art. 344 ZPO N. 10; ZINSLI, a.a.O., Art. 344 ZPO N. 10).

E. 10.3.2

Mit der Vorinstanz ist festzuhalten, dass ein Entscheid auf Abgabe einer Willenserklärung einen entsprechenden, im materiellen Recht begründeten An- spruch der klagenden Partei voraussetzt. Dies ergibt sich bereits daraus, dass es sich bei der Klage auf Abgabe einer Willenserklärung um eine besondere Form der Leistungsklage handelt, welche sich stets auf einen sich aus dem materiellen Recht ergebenden Anspruch stützt (vgl. DORSCHNER/BELL, in: Spühler/Tenchio/Infan- ger [Hrsg.], Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 4. Aufl. 2024, Art. 84 ZPO N. 1). Den Berufungsklägern, welche in einer (behaupteten) Treue- pflicht des Berufungsbeklagten 2 als Mitglied der Berufungsbeklagten 1 eine solche Anspruchsgrundlage erkennen wollen, kann nicht gefolgt werden. Zwar haben Stockwerkeigentümer gemäss dem allgemeinen Rechtsgrundsatz von Art. 2 Abs. 1 ZGB in der Ausübung ihrer Rechte und der Erfüllung ihrer Pflichten nach Treu und Glauben zu handeln und findet der offenbare Missbrauch eines Rechtes durch einen Stockwerkeigentümer gemäss Art. 2 Abs. 2 ZGB keinen Rechtsschutz. In bestimmten Konstellationen kommen sodann besondere, teilweise aus Art. 2 ZGB abgeleitete Regeln bzw. Grundsätze zur Anwendung, so beispielsweise das Gebot der schonenden Rechtsausübung und der Gleichbehandlungsgrundsatz (vgl. BGE 131 III 459 E. 5.3 m.w.H.; MEIER-HAYOZ/REY, a.a.O., Art. 712m ZGB N. 67). Es erscheint jedoch fraglich, ob die sich aus Art. 2 ZGB ergebenden allge- meinen Pflichten der Stockwerkeigentümer eine hinreichende Grundlage für einen Entscheid auf Abgabe einer Willenserklärung darzustellen vermögen.

E. 10.3.3

Die Frage kann vorliegend aber offen bleiben, zumal jedenfalls nicht er- sichtlich ist, inwiefern der Berufungsbeklagte 2 gegen eine ihn treffende (Treue-) Pflicht verstossen würde. Die Berufungskläger vermögen nicht darzutun, dass der Berufungsbeklagte 2 durch sein Stimmverhalten die Werthaltigkeit oder die Ge- brauchsfähigkeit der gemeinschaftlichen Liegenschaft herabsetzen würde (vgl. be-

57 / 60 reits E. 9.3.4). Wie bereits ausgeführt wurde (vgl. E. 7.3.8), ist von der uneingeschränkten Handlungsfähigkeit der Berufungsbeklagten 1, welche ohne Weiteres gültige Beschlüsse (in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Bestimmungen sowie dem geltenden Reglement) zu fassen vermag, auszugehen. Das Vorliegen eines rechtswidrigen Zustands, bei dem alle Stockwerkeigentümer ausser dem Berufungsbeklagten 2 faktisch vom Stimmrecht ausgeschlossen seien, ist zu verneinen (vgl. E. 7.3.7 f.). Selbst wenn aber von einem unzulässigen (faktischen) Zustand oder einer Handlungsunfähigkeit der Berufungsbeklagten 1 auszugehen wäre, könnte dieser Umstand nicht mit einer Pflichtverletzung des Berufungsbeklagten 2 gleichgesetzt werden, welche es rechtfertigen würde, diesen zur Abgabe einer Willenserklärung zu verpflichten. Im Übrigen geht es auch nicht an, mit Blick auf künftige Beschlüsse bzw. ein mögliches Stimmverhalten des Berufungsbeklagten 2 anlässlich künftiger Abstimmungen quasi vorsorglich die Regelung der Beschlussfassung anpassen zu wollen. Die Vorinstanz hat damit zu Recht davon abgesehen, den Berufungsbeklagten 2 zur Abgabe einer Willenserklärung gemäss dem Rechtsbegehren Ziffer 5 der Klage zu verpflichten. Der entsprechende (Sub-)Eventualantrag (act. A.1, Rechtsbegehren Ziffer 6) der Berufungskläger ist abzuweisen.

E. 10.3.4

Unter diesen Umständen erübrigt es sich, auf die Vorbringen der Berufungskläger betreffend ihre behauptete Aktivlegitimation sowie die angeblich genügende Bestimmtheit ihres Rechtsbegehrens einzugehen, soweit sie sich in ihrer Berufung denn überhaupt hinreichend mit den diesbezüglichen Erwägungen der Vorinstanz auseinandersetzen. Die berufungsklägerischen Ausführungen zu ihrem angeblich weit überwiegenden Interesse an der Liegenschaft erscheinen auch bei der vorliegenden Beurteilung nicht relevant (vgl. dazu im Übrigen E. 8.3.3). Einzugehen ist noch auf die berufungsklägerischen Beweisanträge, mit welchen diese eine Parteibefragung sowie den Beizug der Akten des Verfahrens ZR1 24 47 vor dem hiesigen Gericht inklusive der Akten des Verfahrens mit der Proz. Nr. 115-2020-14 vor dem Regionalgericht Albula verlangen (act. A.1, II.B.55). Die genannten Beweisanträge blieben wiederum unspezifiziert und wurden nicht bestimmten Tatsachenbehauptungen zugeordnet, womit die Beweismittel nicht als formgerecht angeboten erachtet werden können (vgl. E. 5.3.1). Den Beweisanträgen kann daher nicht stattgegeben werden. 11. Fazit Die Rechtsbegehren Ziffer 2 und 6 der Berufung sind abzuweisen, während auf die Anträge in Ziffer 3, 4 und 5 nicht eingetreten werden kann. Was das Rechtsbegehren Ziffer 1 der Berufung betreffend vollumfängliche Aufhebung des erstinstanzlichen Entscheids anbelangt, so ist der Entscheid der Vorinstanz gemäss den vor-

58 / 60 stehenden Ausführungen zwar nicht im Sinne der Berufungskläger zu korrigieren. Der angefochtene Entscheid ist aber dennoch hinsichtlich dessen Dispositivziffern 1 und 2 dahingehend anzupassen, dass das klägerische Rechtsbegehren Ziffer 2 betreffend Feststellung der Nichtigkeit des Beschlusses vom 17. August 2020 nicht abzuweisen ist, sondern darauf nicht eingetreten werden kann. Das Verbot der reformatio in peius hindert ein solches Vorgehen nicht, zumal die von Amtes wegen vorzunehmende Prüfung von Prozessvoraussetzungen (vgl. E. 7.3.1) von diesem Verbot ausgenommen ist und die Berufungskläger mit einem Nichteintretensentscheid nicht schlechter gestellt werden als durch die Abweisung des Begehrens (vgl. REETZ, a.a.O., vor Art. 308-318 ZPO N. 17; Urteil des Kantonsgerichts von Graubünden ZK1 17 112 vom 20. Februar 2018 E. 2.5; Urteil des Obergerichts des Kantons Graubünden ZR2 23 68 vom 10. Juni 2025 E. 1.4.3).

Für eine Rückweisung der Angelegenheit an die Vorinstanz zur Neuurteilung (act. A.1, Rechtsbegehren Ziffer 8) besteht kein Anlass. Im Ergebnis bleibt die Berufung ohne Erfolg. Auf die Kosten- und Entschädigungsfolgen des erstinstanzlichen Verfahrens sowie des vorliegenden Berufungsverfahrens (vgl. act. A.1, Rechtsbegehren Ziffer 7 und 9) wird sogleich nachstehend eingegangen. 12. Kosten- und Entschädigungsfolgen

E. 11

/ 60 an, den mündlichen Zwischenentscheid anschliessend im schriftlichen Urteil umzustossen. Aufgrund des Zwischenentscheids entbehre der grösste Teil der vorinstanzlichen Erwägungen jeglicher Grundlage. Entsprechend erfolgten die weiteren Ausführungen in der Berufung lediglich eventualiter (act. A.1, II.B.11, II.B.17 u. II.B.23). 3.2.1.2. Weiterhalten die Berufungskläger fest, vorliegend bestehe kein Protokoll, welches eine Beschlussfassung betreffend die Prozessführungsbefugnis von Rechtsanwalt Casanova in Bezug auf die Berufungsbeklagte 1 beweise. Die Annahme der Vorinstanz, wonach ein schriftlicher Beschluss nicht protokolliert werden müsse, sei willkürlich und widerspreche geltendem Gesetz. Gemäss Ziffer 13 des Verwaltungsreglements könne ein Protokoll lediglich durch schriftliche Zustimmung aller Stockwerkeigentümer zu einem Traktandum ersetzt werden. Vorliegend habe jedoch keine Einstimmigkeit vorgelegen bzw. sei kein Zirkulationsbeschluss gefällt worden. Es habe sich um eine ausserordentliche, aufgrund der COVID-Gesetzgebung schriftlich abgehaltene Stockwerkeigentümerversammlung gehandelt. Mangels eines Protokolls bzw. anderweitiger Belege über den angeblichen Ausgang der Abstimmung könnten insbesondere neu hinzutretende Stockwerkeigentümer den behaupteten Beschluss nicht zur Kenntnis nehmen und habe dieser auch nicht angefochten werden können. Ein Protokoll sei auch bei schriftlicher Abstimmung zwingend. Im Übrigen habe die Berufungsbeklagte 1 gemäss ständiger Übung Protokolle jeweils zu genehmigen, was vorliegend mangels Beschluss oder Protokoll ebenfalls nicht erfolgt sei. In casu habe der Verwalter der Stockwerkeigentümergeinschaft eine Vollmacht des Rechtsvertreters unterzeichnet, ohne dass ein entsprechender rechtsgültig protokollierter Beschluss vorliegen würde. Folglich sei betreffend die Berufungsbeklagte 1 keine Prozessführungsbefugnis von Rechtsanwalt Casanova gegeben. Die Vorinstanz bemühe sodann zu Unrecht angebliche Indizien dafür, dass die Berufungskläger auf den Ausgang der Abstimmung hätten schliessen können bzw. müssen. So sei anlässlich der Schlichtungsverhandlung keinerlei Vertretungsverhältnis kundgetan worden und sage ein Vertretungsverhältnis in einem anderen Verfahren nichts über das vorliegende Verfahren aus. Sie hätten nicht von sich aus davon ausgehen müssen, dass der Antrag betreffend Vertretung der Berufungsbeklagten 1 durch Rechtsanwalt Casanova angenommen werde, sondern hätten darauf vertrauen dürfen, umgehend durch Zusendung eines Protokolls, der Abstimmungstalons oder mindestens eines Schreibens über den Ausgang der Abstimmung informiert zu werden, was nicht geschehen sei. Die Bestreitung der gegnerischen Prozessführungsbefugnis anlässlich der Replik sei rechtzeitig erfolgt, zumal die Abstimmungstalons erst mit der Klageantwort eingereicht worden seien (act. A.1, II.B.10 u. II.B.12 ff.; vgl. act. A.1, II.A.7).

E. 12

/ 60 3.2.1.3. Ferner habe, entgegen der Auffassung der Vorinstanz, nicht nur bei den Berufungsklägern, sondern auch beim Berufungsbeklagten 2 ein Interessenkonflikt vorgelegen und sei folglich auch dieser vom Stimmrecht ausgeschlossen gewesen. Sämtliche Rechtsbegehren zielten gegen den Berufungsbeklagten 2, auch wenn dieser

allenfalls aus (umstrittenen) formaljuristischen Gründen für gewisse Rechtsbegehren nicht als Partei fungiere. Der Berufungsbeklagte 2 stehe auch ausserhalb seiner Parteistellung in einem Interessenkonflikt, da er ein grosses (finanzielles) Interesse an der Beibehaltung der bisherigen Stimmrechtsregelung bzw. der Erhaltung seiner dominierenden Stellung und folglich auch an der Mandatierung eines Rechtsvertreters für die Berufungsbeklagte 1 habe. Aufgrund der Stimmenthaltung der einzigen Stimmberechtigten, N._____, sei keine Mehrheit und somit kein Beschluss betreffend Erteilung einer Vollmacht an Rechtsanwalt Casanova zustande gekommen. Da die Abgabe der Stimme einer vom Stimmrecht ausgeschlossenen Person ungültig sei und deshalb ein Beschluss gar nicht erst zustande gekommen sei, habe – entgegen der Vorinstanz – auch keine Verwirkung aufgrund verspäteter Geltendmachung des Stimmrechtsausschlusses stattfinden können (act. A.1, II.B.19 ff.). 3.2.1.4. Die Vorinstanz gehe zu Unrecht und ohne jegliche Begründung davon aus, dass durch Ziffer 13 des Reglements, wonach die Berufungsbeklagte 1 ihre Beschlüsse mit dem einfachen Wertquotenmehr fasse, die nicht zwingende gesetzliche Vorschrift von Art. 647b Abs. 1 ZGB, welche für wichtigere Verwaltungshandlungen das qualifizierte Mehr verlange, wegbedungen werde. Tatsächlich würden im Reglement alle (auch dispositiven) gesetzlichen Quorumsvorschriften vorbehalten. Damit hätte die Erteilung der Prozessführungsermächtigung als wichtigere Verwaltungshandlung des qualifizierten Mehrs bedurft, welches – selbst bei gegebener Stimmberechtigung des Berufungsbeklagten 2 und fehlender Stimmberechtigung der Berufungskläger – aufgrund der Stimmenthaltung von N._____ mangels Erreichen der Mehrheit nach Köpfen nicht zustande gekommen sei (act. A.1, II.B.22). 3.2.1.5. Die Vorinstanz habe gestützt auf Art. 132 Abs. 1 ZPO zunächst lediglich in formeller Hinsicht prüfen müssen, ob eine Vollmacht der Berufungsbeklagten 1 an Rechtsanwalt Casanova vorliege, nicht aber, ob diese auch rechtsgültig war. Sie hätte der Berufungsbeklagten 1 entsprechend auch keine Nachfrist zur Einreichung einer rechtsgültigen Vollmacht ansetzen müssen, was jedoch erfolgt sei. Mangels Vorliegen einer rechtsgültigen Vollmacht an Rechtsanwalt Casanova seien sämtliche durch diesen eingereichten Rechtsschriften und an der Hauptverhandlung gemachten Äusserungen unbeachtlich, womit sich die Berufungsbeklagte 1 im Verfahren vor der Vorinstanz nie geäussert und folglich auch die Vorbringen der Beru-

E. 12.1

Erstinstanzliches Verfahren

E. 12.1.1

Trifft die Rechtsmittelinstanz einen neuen Entscheid, so entscheidet sie gemäss Art. 318 Abs. 3 ZPO grundsätzlich auch über die Prozesskosten des erstinstanzlichen Verfahrens. Gemäss Art. 106 Abs. 1 ZPO werden die Prozesskosten (Art. 95 ZPO) der unterliegenden Partei auferlegt. Hat keine Partei vollständig obsiegt, so werden die Prozesskosten nach dem Ausgang des Verfahrens verteilt (Art. 106 Abs. 2 ZPO).

E. 12.1.2

Die Vorinstanz auferlegte die Gerichtskosten von CHF 12'200.00 für die gegen die Berufungsbeklagte 1 gerichtete Klage sowie jene von CHF 3'100.00 für die gegen den Berufungsbeklagten 2 gerichtete Klage unter solidarischer Haftbarkeit den Berufungsklägern. Ausserdem verpflichtete sie diese unter solidarischer Haftbarkeit, die Berufungsbeklagte 1 mit CHF 5'829.35 und den Berufungsbeklagten 2 mit CHF 2'534.55 (jeweils inkl. Spesen und MwSt.) zu entschädigen (act. B.2, E. 11 und Dispositivziffer 3

und 4). Vorliegend ist zwar nach dem Gesagten der angefochtene Entscheid hinsichtlich dessen Dispositivziffern 1 und 2 dahingehend zu korrigieren, dass auf das klägerische Rechtsbegehren Ziffer 2 nicht eingetreten an- statt dass dieses abgewiesen wird. Dies stellt jedoch kein Obsiegen der Berufungs- kläger dar. Das Nichteintreten gilt wie die Abweisung als Unterliegen (Art. 106

59 / 60 Abs. 1 ZPO). Damit besteht kein Anlass, die vorinstanzliche Kostenregelung anzupassen. Diese wird denn durch die Berufungskläger auch nicht separat, das heisst unabhängig des Verfahrensausgangs, angefochten (vgl. act. A.1, Rechtsbegehren Ziffer 7).

E. 12.2

Berufungsverfahren

E. 12.2.1

Zu regeln verbleiben die Kosten des Berufungsverfahrens. Die Verteilungsgrundsätze nach Art. 106 ZPO gelangen auch bei der Kostenverteilung vor der Rechtsmittelinstanz zur Anwendung. Welche Partei unterlegen ist, beurteilt sich nach Massgabe der Rechtsmittelanträge (BGE 145 III 153 E. 3.2.2).

E. 12.2.2

Da die Berufungskläger mit ihrer Berufung vollständig unterliegen (vgl. so- eben E. 12.1.2), haben sie die Prozesskosten des Berufungsverfahrens zu tragen. Die Entscheidgebühr ist auf CHF 10'000.00 festzusetzen. Diese ist den unterliegenden Berufungsklägern unter solidarischer Haftung aufzuerlegen und mit dem von ihnen geleisteten Kostenvorschuss in Höhe von CHF 10'000.00 zu verrechnen (Art. 111 Abs. 1 ZPO).

E. 12.2.3

Ausserdem haben die Berufungskläger die Berufungsbeklagten für das Berufungsverfahren zu entschädigen. Die zunächst gemeinsam vertretenen Berufungsbeklagten 1 und 2 – Rechtsanwalt Brändli hat die Vertretung des Berufungsbeklagten 2 erst per 29. Juli 2025 angezeigt (vgl. act. D.11), als keine weiteren Aufwendungen mehr angefallen sind – haben keine Honorarnote eingereicht. Die Parteientschädigung ist somit nach pflichtgemäsem Ermessen festzusetzen (vgl. Art. 2 Abs. 1 HV [BR 310.250]). Angesichts der sich stellenden Sach- und Rechtsfragen sowie unter Berücksichtigung der eingereichten Berufungsantwort erscheint eine Entschädigung von pauschal CHF 7'000.00 (inkl. Spesen und MwSt.) als angemessen. Ausgehend vom vereinbarten Stundenansatz von CHF 250.00 (RG-act. VI.2.1 f.), der sich im üblichen Rahmen bewegt (Art. 3 Abs. 1 HV), entspricht dies einem Zeitaufwand von rund 25 Stunden plus Spesen und Mehrwertsteuer. Die Berufungskläger sind somit unter solidarischer Haftung zu verpflichten, die Berufungsbeklagten für das Berufungsverfahren in diesem Umfang zu entschädigen.

60 / 60 Es wird erkannt:

E. 13

/ 60 fungskläger nie bestritten habe. Aufgrund der geltenden Verhandlungs- und Dispositionsmaxime führe dies dazu, dass die Klage als anerkannt zu gelten habe bzw. gutzuheissen sei (act. A.1, II.B.23; vgl. act. A.1, II.A.7). 3.2.2. Standpunkt der Berufungsbeklagten 3.2.2.1. Die Berufungsbeklagten bestreiten, dass die Vorinstanz einen Zwischenentscheid dahingehend gefällt habe, dass die Prozessführungsbefugnis des Rechtsvertreters betreffend die Berufungsbeklagte 1 nicht gegeben sei. Ein Entscheid mit

dem behaupteten Inhalt sei nie eröffnet worden und folglich inexistent (act. A.2, II.B.17, II.B.34 u. II.B.56). 3.2.2.2. Die Berufungsbeklagten stellen sich sodann im Wesentlichen auf den Standpunkt, dass der Beschluss betreffend Bevollmächtigung von Rechtsanwalt Casanova gültig zustande gekommen sei. Gemäss der anwendbaren Covid-19-Verordnung 3 habe die Berufungsbeklagte 1 ihre Beschlüsse nach vorgängiger Anordnung mit dem reglementarischen Quorum in schriftlicher Form fassen können. Genüge gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung die blosse Unterzeichnung der Anwaltsvollmacht durch die nicht betroffenen Stockwerkeigentümer zur gültigen Bevollmächtigung des Rechtsvertreters, so müsse die Bevollmächtigung desselben durch den vorgängig dazu durch Beschluss ermächtigten Verwalter umso mehr genügen. Es seien nur mündlich an einer Stockwerkeigentümersammlung gefasste Beschlüsse zu protokollieren. Für schriftlich gefasste Beschlüsse (Zirkulationsbeschlüsse oder Beschlüsse auf Grundlage der Covid-19-Verordnung 3) sei hingegen keine Protokollierung erforderlich, da diese bereits in Textform physisch vorhanden seien. Die von den Berufungsklägern verlangte Genehmigung von Protokollen sei weder im Gesetz noch im Reglement vorgesehen und darüber hinaus rein formeller Natur. Da ein schriftlich gefasster Beschluss nicht protokolliert werden müsse, erübrige sich die Genehmigung eines Protokolls jedoch ohnehin. Am 21. September 2021 seien allen Stockwerkeigentümern die Abstimmungstalons zusammen mit einem ausführlichen Begleitschreiben zugestellt worden, welches festgehalten habe, dass die Beschlussfassung auf dem Korrespondenzweg (und mithin ohne zusätzliches Protokoll) erfolge und die gegen die Berufungsbeklagte 1 prozessierenden Stockwerkeigentümer bei der Beschlussfassung über die Prozessführung vom Stimmrecht ausgeschlossen seien. Als Stichtag für die Abstimmung sei der 5. Oktober 2021 festgesetzt worden. Die von sämtlichen Stockwerkeigentümern unterzeichneten und datierten Abstimmungstalons – bis zum Stichtag sei nur der Abstimmungstalon von N._____ noch nicht eingegangen, welcher aufgrund des verspäteten Eingangs unbeachtlich sei – bewiesen den schriftlich gefassten Beschluss rechtsgenügend. Mit der am 6. Oktober 2021 eingereichten Klageantwort

E. 14

/ 60 seien die Berufungskläger bereits wenige Tage nach Versand der Abstimmungstalons und unmittelbar nach dem Stichtag der Abstimmung ausdrücklich auf den Beschluss aufmerksam gemacht und mit den unterzeichneten Abstimmungstalons bedient worden. Insgesamt hätten die Berufungskläger damit um das Vertretungsverhältnis im vorliegenden Verfahren wissen müssen und gewusst. Es sei ihnen ohne Weiteres möglich gewesen, den schriftlich gefassten Beschluss innert eines Monats seit dessen Kenntnisnahme anzufechten, was sie jedoch nicht getan hätten (act. A.2, II.B.12 ff.; vgl. act. A.2, II.A.9). 3.2.2.3. Den Berufungsklägern als klagende Partei des vorliegenden Verfahrens sei aufgrund ihres augenfälligen Interessenkonflikts in Bezug auf die Prozessführung der Berufungsbeklagten 1 kein Stimmrecht zugekommen, während beim Berufungsbeklagten 2 kein Interessenkonflikt ersichtlich sei. Das (mutmassliche) materielle Interesse des Berufungsbeklagten 2 an der vom angefochtenen Beschluss betroffenen Reglementsbestimmung vermöge nicht dessen Stimmrechtsausschluss bei der Beschlussfassung betreffend Mandatierung eines Rechtsvertreters für die Interessenwahrung der Berufungsbeklagten 1 im Anfechtungsverfahren zu begründen. Der Berufungsbeklagte 2 sei auch nicht dadurch in einen Interessenkonflikt gebracht worden, dass die Berufungskläger ihn ohne jeden Grund für alle Rechtsbegehren formell persönlich ins Recht gefasst hätten. Im Übrigen hätten die Berufungskläger die angebliche

Ausstandspflicht des Berufungsbeklagten 2 erst- mals in ihrer Replik – welche über einen Monat nach Zustellung der Klageantwort und damit der spätestens möglichen Kenntnisnahme der Abstimmung erfolgt sei – und demnach verspätet vorgebracht, wodurch ihr Anfechtungsrecht verwirkt sei. Dass die Berufungskläger selbst vom Stimmrecht ausgeschlossen gewesen seien, sei hingegen offensichtlich gewesen, wobei die Verwaltung mit ihrem Begleitschrei- ben vom 21. September 2021 vor der Abstimmung noch ausdrücklich auf diesen Umstand hingewiesen habe. Folglich seien (einzig) der Berufungsbeklagte 2 und N._____ stimmberechtigt gewesen (act. A.2, II.B.12, II.B.33, II.B.36 ff. u. II.B.48). 3.2.2.4. Der Beschluss betreffend Bevollmächtigung von Rechtsanwalt Casanova durch die Berufungsbeklagte 1 sei mit der Zustimmung des Berufungsbeklagten 2 und mithin mit dem Wertquotenmehr gültig gefasst worden. Die Beschlussfassung habe keine wichtigere Verwaltungshandlung betroffen. Ohnehin würde die dispo- tive Mehrheitsvorschrift von Art. 647b ZGB durch die Regelung in Ziffer 13 des Re- glements, welche ein Wertquotenmehr für alle Beschlüsse vorsehe, bei denen das Gesetz nicht zwingend eine andere Stimmrechtsregelung vorschreibe, ausgehebelt. Entgegen der Darstellung der Berufungskläger ergebe sich aus der klaren Formu- lierung im Reglement eindeutig, dass nur zwingende gesetzliche Quorumsvorschrif-

E. 15

/ 60 ten vorbehalten seien. Mangels Erforderlichkeit eines qualifizierten Mehrs sei die Enthaltung von N._____ nicht von Belang (act. A.2, II.B.11 f., II.B.38 u. II.B.42 ff.). 3.2.2.5. Die Bevollmächtigung von Rechtsanwalt Casanova sei korrekt erfolgt. Al- lerdings wären auch ohne gültige Vollmacht eingereichte Rechtsschriften und an der Hauptverhandlung gemachte Äusserungen nicht einfach unbeachtlich. Vielmehr wäre eine Nachfrist anzusetzen gewesen, um eine Vollmacht einzuholen bzw. die erfolgten Handlungen nachträglich genehmigen zu lassen. Vorliegend sei der Beru- fungsbeklagten 1 keine Nachfrist angesetzt worden, sondern sie sei lediglich aufge- fordert worden, ein Beschlussprotokoll einzureichen bzw. an die Hauptverhandlung mitzubringen. Selbst wenn ferner nach unbenutzt verstrichener Nachfrist zur Einrei- chung einer rechtsgültigen Vollmacht die Säumnisfolgen eingetreten wären, blieben auch im Geltungsbereich der Verhandlungs- und Dispositionsmaxime insbesondere die Beweiserhebung sowie die Rechtsanwendung von Amtes wegen vorbehalten. Selbst ohne die Mitwirkung der Berufungsbeklagten 1 hätte die Vorinstanz daher vorliegend zu keinem anderen Ergebnis gelangen können. Sollte das Berufungsge- richt zum Schluss gelangen, dass in Bezug auf die Berufungsbeklagte 1 keine Pro- zessführungsbefugnis von Rechtsanwalt Casanova gegeben sei, sei dieser zwin- gend eine Nachfrist zur Einreichung einer entsprechenden Vollmacht zu gewähren (act. A.2, I.7 u. II.B.49 ff.). 3.2.3. Replik der Berufungskläger 3.2.3.1. Die Berufungskläger lassen ausführen, die Legitimation der Rechtsvertre- tung stelle eine Prozessvoraussetzung dar, die von Amtes wegen zu prüfen sei. Da die Berufungsbeklagte 1 trotz sie treffender Beweislast und Aufforderung durch die Vorinstanz bis zum Erlass des vorinstanzlichen Urteils keine hinreichenden Belege zur Vertretungslegitimierung eingereicht habe, habe es an einer Prozessvorausset- zung gefehlt. Die im Berufungsverfahren neu und damit verspätet eingereichten Be- weise der Berufungsbeklagten 1 seien aus dem Recht zu weisen. Für die Beru- fungskläger sei es legitim, im Berufungsverfahren auf die mangelhafte Beweiswür- digung der Vorinstanz hinzuweisen – entgegen der Vorinstanz lägen keine genü- genden Belege für eine Vertretungsbefugnis vor –, wozu sie auch neue Tatsachen- behauptungen aufstellen dürften. Eine nachträgliche Genehmigung der Prozess- handlungen im erstinstanzlichen Verfahren

sei nicht möglich, da auch hierfür wieder ein Beschluss der Berufungsbeklagten 1 nötig wäre. Rechtsanwalt Casanova sei nicht nur für das erstinstanzliche Verfahren, sondern auch für das vorliegende Berufungsverfahren nicht zur Vertretung der Berufungsbeklagten 1 legitimiert. Eine rechtsgültige Abstimmung sei nach wie vor nicht belegt und werde auch durch die neu eingereichten Schreiben nicht nachgewiesen (act. A.3, I.7).

E. 16

/ 60 3.2.3.2. Entgegen den Berufungsbeklagten komme es für die Feststellung eines Interessenkonflikts nicht auf die Verteilung der Parteirollen, sondern ausschliesslich auf die tatsächlichen Interessen an. Der fragliche Beschluss betreffe direkt die Interessen des Berufungsbeklagten 2, welcher sich folglich in einem grösseren Interessenkonflikt befinde als die Berufungskläger. Da es vorliegend nur teilweise um eine Anfechtungsklage gehe, sei die Passivlegitimation nicht unbestritten (act. A.3, II.B.21 f.). 3.3. Beurteilung durch die Berufungsinstanz 3.3.1. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist zur Rechtsvertretung vor schweizerischen Zivilgerichten (Art. 68 ZPO) nur berechtigt, wer sich auf eine Vollmacht berufen kann, die von der vertretenen Partei selbst oder von ihrerseits vertretungsberechtigten Personen unterzeichnet ist. Dem Bundesgericht zufolge stellt die gültige Vertretung eine Prozessvoraussetzung gemäss Art. 59 ZPO dar. Die Gültigkeit einer eingereichten Vollmacht ist demnach von Amtes wegen zu prüfen, wobei die Parteien an der Feststellung des massgebenden Sachverhalts mitzuwirken haben (Urteile des Bundesgerichts 4A_533/2023 vom 18. April 2024 E. 3.2, 4A_454/2018 vom 5. Juni 2019 E. 2.4). Die gültige Rechtsvertretung der Berufungsbeklagten 1 durch Rechtsanwalt Casanova im erstinstanzlichen Verfahren sowie im vorliegenden Berufungsverfahren war respektive ist mithin von Amtes wegen zu prüfen (vgl. PKG 2010 Nr. 3 E. 3). 3.3.2. Passivlegitimiert im Falle der Anfechtung eines Beschlusses der Stockwerkeigentümersammlung ist immer die Stockwerkeigentümergeinschaft (Urteile des Bundesgerichts 5C.246/2005 vom 6. Februar 2006 E. 2.1, 5P.270/2003 vom 23. Dezember 2003 E. 1.1; WERMELINGER, SVIT-Kommentar, Das Stockwerk-eigentum, 3. Aufl. 2023 [zitiert: WERMELINGER, SVIT-Kommentar], Art. 712m ZGB N. 227). Sofern sich die Stockwerkeigentümergeinschaft in einem gegen sie eingeleiteten Prozess ausserhalb des summarischen Verfahrens durch den Verwalter bzw. einen durch diesen bevollmächtigten Rechtsvertreter vertreten lassen möchte, bedarf dieser hierzu – unter Vorbehalt dringender Fälle – grundsätzlich einer vorgängigen Ermächtigung durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer (Art. 712t Abs. 2 ZGB). Erfolgt die Ermächtigung erst innert einer gerichtlichen Nachfrist, genehmigt die Stockwerkeigentümersammlung dadurch die ursprünglich ohne Bevollmächtigung vorgenommenen Prozesshandlungen und behebt den Mangel mit Wirkung ex tunc (BGE 114 II 310 E. 2b; Urteil des Bundesgerichts 5A_357/2022 vom 8. November 2023 E. 4.1.2). Soweit der von der Stockwerkeigentümergeinschaft zu führende Prozess von Stockwerkeigentümern angehen wurde, muss bei der Beschlussfassung über die Prozessführung der Gemein-

E. 17

/ 60 schafft die Zustimmung der übrigen, nicht klagenden Stockwerkeigentümer ausreichen, zumal die prozessführenden Stockwerkeigentümer zufolge der offensichtlich bestehenden Interessenkollision (vgl. Art. 712m Abs. 2 i.V.m. Art. 68 ZGB) diesbezüglich ohnehin vom Stimmrecht ausgeschlossen sind. Die klagenden Stockwerkeigentümer haben einem entsprechenden Beschluss mithin nicht zuzustimmen (PKG 2010 Nr. 3 E. 3; Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich RV190003 vom 8. Juli 2019 E. II. 2.3.3;

WERMELINGER, Zürcher Kommentar, Das Stockwerkeigentum, Art. 712a-712t ZGB, 2. Aufl. 2019 [zitiert: WERMELINGER, Zürcher Kommentar], Art. 712m ZGB N. 125 u. Art. 712t ZGB N. 73; vgl. Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich PP210008 vom 21. April 2021 E. 4b; Urteil des Kantonsgerichts von Graubünden ZK1 12 68 vom 17. Januar 2013 E. 1b). 3.3.3. Die Beschlussfassung der Stockwerkeigentümergeinschaft erfolgt gewöhnlich mündlich anlässlich einer physischen Versammlung (vgl. Art. 712n Abs. 1 ZGB). Gestützt auf Art. 712m Abs. 2 i.V.m. Art. 66 Abs. 2 ZGB ist auch eine ausschliesslich schriftliche Beschlussfassung auf dem Zirkularweg möglich, wobei dafür grundsätzlich die Zustimmung sämtlicher Stockwerkeigentümer erforderlich ist. Lehnt ein einziger stimmberechtigter Stockwerkeigentümer den Antrag ab, enthält er sich seiner Stimme oder ist seine Stimmabgabe ungültig, verhindert dies das Zustandekommen des Beschlusses auf dem Zirkularweg (BGE 127 III 506 E. 3a; Urteil des Kantonsgerichts von Graubünden ZK1 10 48 vom 9. Januar 2012 E. 5e/ee m.w.H.; WERMELINGER, SVIT-Kommentar, Art. 712m ZGB N. 124 f.). Gemäss Art. 27 Abs. 1 lit. a der Verordnung 3 über Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19) vom

E. 19

/ 60 je m.w.H.). Das Bundesgericht hat die Frage bisher offen gelassen (vgl. Urteil des Bundesgerichts 5A_198/2014 vom 19. November 2014 E. 6.1.2). Vorliegend braucht darüber nicht befunden zu werden, zumal die Berufungsbeklagte 1 ihre Beschlüsse gemäss Ziffer 13 Absatz 4 des Verwaltungsreglements (RG-act. II.2) mit der absoluten Mehrheit der Wertquoten fasst, soweit im Gesetz nicht etwas anderes vorgeschrieben ist. Eine Auslegung dieser Reglementsbestimmung nach Treu und Glauben sowie unter Berücksichtigung der gesamten Umstände (vgl. Urteil des Bundesgerichts 5A_865/2011 vom 24. Mai 2012 E. 3.2; WERMELINGER, SVIT-Kommentar, Art. 712g ZGB N. 172a f.) ergibt, dass nur zwingende (nicht aber dispositive) anderslautende gesetzliche Quorumsbestimmungen vorbehalten sind (vgl. auch act. B.2, E. 8.4.4); dies namentlich aufgrund der Verwendung des Wortes "vorgeschrieben" sowie aufgrund des Umstands, dass der reglementarischen Regelung ansonsten nur ein relativ kleiner Anwendungsbereich zukommen würde. Da das Gesetz für den Beschluss betreffend Prozessführung jedenfalls nicht zwingend ein anderes Quorum vorsieht – die Bestimmung von Art. 647b ZGB ist dispositiver Natur (BRUNNER/WICHTERMANN, in: Ammann/Arnet/Bauer [Hrsg.], Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, 7. Aufl. 2024, Art. 647b ZGB N. 11) –, konnte dieser gestützt auf das Reglement mit dem einfachen Wertquotenmehr gefasst werden. Aus den datierten und unterzeichneten Abstimmungstalons (RG-act. III.2) ergibt sich, dass der Berufungsbeklagte 2 den Anträgen betreffend Prozessführung der Berufungsbeklagten 1 am 26. September 2021 mit 570/1000 Wertquote zustimmte, die Berufungskläger diese innert der angesetzten Frist ablehnten und N. _____ am 4. Oktober 2021 erklärte, sich ihrer Stimme in Bezug auf die fraglichen Anträge zu enthalten. Gemäss den vorstehenden Ausführungen sind die Beschlüsse betreffend Prozessführung und insbesondere jener betreffend Bevollmächtigung von Rechtsanwalt Casanova demnach mit der erforderlichen Mehrheit zustande gekommen. 3.3.6. Dies gilt unabhängig davon, ob den Berufungsklägern in Bezug auf die fraglichen Beschlüsse ein Stimmrecht zukam oder nicht. Dennoch ist unter Hinweis auf die vorstehenden Ausführungen (vgl. E. 3.3.2) und in Übereinstimmung mit den vorinstanzlichen Erwägungen (vgl. act. B.2, E. 2.2.2 und E. 2.3) festzuhalten, dass die Berufungskläger bei den Beschlüssen betreffend Führung des durch sie gegen die Berufungsbeklagte 1 eingeleiteten Prozesses aufgrund des bei ihnen offensichtlichen

bestehenden Interessenkonfliktes vom Stimmrecht ausgeschlossen waren, wie sie denn auch selbst anerkennen (act. A.1, II.B.19; act. A.3, II.B.21). Entgegen den Berufungsklägern bestand seitens des Berufungsbeklagten 2 hingegen kein Interessenkonflikt, der zu einem Ausschluss vom Stimmrecht geführt hätte. Der Argumentation der Berufungskläger, wonach von einem Interessenkonflikt auszugehen sei, sofern ein Stockwerkeigentümer über ein (grosses) materielles Interesse am

E. 20

/ 60 Gegenstand der angefochtenen Beschlüsse und damit am Verfahrensausgang ver- füge, kann nicht gefolgt werden. Zu prüfen ist vielmehr, ob bei einem Stockwerkei- gentümer ein persönliches Interesse besteht, welches diesen als befangen erschei- nen lässt (vgl. zum Vereinsrecht RIEMER, Berner Kommentar, Schweizerisches Zi- vilgesetzbuch, Die Vereine: Art. 60-79 ZGB, Art. 712m Abs. 2 ZGB [Stockwerkei- gentümergeinschaft], 2. Aufl. 2023, Art. 68 ZGB N. 1 u. N. 12 ff. m.w.H.). In casu ist die Situation des Berufungsbeklagten 2 mit jener der Berufungskläger nicht ver- gleichbar, treten Letztere doch als Gegenpartei der Berufungsbeklagten 1 im vorlie- genden Verfahren auf, während der Berufungsbeklagte 2 lediglich als Stockwerkei- gentümer über ein (besonderes) materielles Interesse am Inhalt des verfahrensge- genständlichen Beschlusses der Berufungsbeklagten 1 verfügt. Wie bereits die Vor- instanz zu Recht festhielt, führt sodann allein der Umstand, dass die Berufungsklä- ger den Berufungsbeklagten 2 auch hinsichtlich der Ziffern 1 bis 4 ihrer Klagebe- gehren neben der Berufungsbeklagten 1 ins Recht fassten, obschon dessen dies- bezügliche Passivlegitimation fraglich erscheint (vgl. E. 3.3.2), nicht dazu, dass die- ser vom Stimmrecht auszuschliessen wäre. Anders zu entscheiden, würde bedeu- ten, dass klagende Parteien es mittels ihrer Rechtsbegehren in der Hand hätten, in Bezug auf andere Stockwerkeigentümer einen Interessenkonflikt entstehen zu las- sen und diese so von der Beschlussfassung betreffend Prozessführung der Stock- werkeigentümergeinschaft auszuschliessen. Zusammenfassend war der Beru- fungsbeklagte 2 – im Gegensatz zu den Berufungsklägern – in Bezug auf die Be- schlüsse betreffend Prozessführung der Berufungsbeklagten 1 stimmberechtigt. 3.3.7. Aufgrund des ihm zukommenden Stimmgewichts konnte der Berufungs- beklagte 2 die Beschlüsse betreffend Prozessführung und namentlich betreffend Bevollmächtigung von Rechtsanwalt Casanova faktisch alleine fassen. Vor diesem Hintergrund kann offen bleiben, ob der vom 4. Oktober 2021 datierende Abstim- mungstalon von N._____ (RG-act. III.2 i.f.) – welche unbestrittenermassen ebenfalls stimmberechtigt war und sich der Stimme enthielt – rechtzeitig eingereicht wurde und mithin zu berücksichtigen war oder nicht. Entgegen der Ansicht der Berufungs- kläger nicht relevant ist schliesslich, dass vorliegend dem Beschluss entsprechend die Bevollmächtigung von Rechtsanwalt Casanova durch die Verwaltung erfolgte (RG-act. III.1), anstatt dass die stimmberechtigten Stockwerkeigentümer direkt eine entsprechende Vollmacht unterzeichneten. 3.3.8. Unbestrittenermassen besteht kein Protokoll der Beschlüsse betreffend die Prozessführung der Berufungsbeklagten 1 (vgl. auch RG-act. VII.1, S. 2 f.). Art. 27 der Covid-19-Verordnung 3 lässt sich nichts dazu entnehmen, ob die auf dem schriftlichen Weg gefassten Beschlüsse der Stockwerkeigentümergein-

E. 21

/ 60 schaft zu protokollieren sind oder nicht. Mit der Vorinstanz (vgl. act. B.2, E. 2.2.4 und E. 2.3) und den Berufungsbeklagten ist jedoch festzuhalten, dass die Protokol- lierungspflicht gemäss Art. 712n Abs. 2 ZGB nur für den Fall einer (mündlichen)

Beschlussfassung anlässlich einer Versammlung der Stockwerkeigentümer respektive einer nach Art. 27 der Covid-19-Verordnung 3 zulässigen Telefon- und Video-Konferenz gilt, nicht hingegen für eine schriftliche Beschlussfassung gemäss der Covid-19-Verordnung 3 – wie auch nicht bei einer Beschlussfassung auf dem Zirkularweg (vgl. dazu Urteil des Obergerichts des Kantons Graubünden ZR1 24 47 vom 17. Juni 2025 E. 3.2.3) –, zumal der Beschluss diesfalls durch schriftliche Zustimmung zu einem schriftlichen Antrag zustande kommt. Durch die (ausschliesslich) schriftliche Form eines solchen Beschlusses und die dadurch gewährleistete Dokumentation wird unter anderem den Publizitätsinteressen namentlich künftiger Stockwerkeigentümer und damit der Rechtssicherheit Rechnung getragen sowie die Berechnung der Anfechtungsfrist ermöglicht (vgl. BGE 127 III 506 E. 3a u. 3c; Urteil des Bundesgerichts 5A_198/2014 vom 19. November 2014 E. 7.3; Bundesamt für Justiz, a.a.O., S. 4 Nr. 5 i.f. e contrario; WERMELINGER, SVIT-Kommentar, Art. 712m ZGB N. 124 f. u. 128; WULLSCHLEGER, Die Anfechtung von Beschlüssen einer Stockwerkeigentümergeinschaft, in: Schweizerische Zeitschrift für Zivilprozess- und Zwangsvollstreckungsrecht 68/2024, S. 342 f.). Die ausgefüllten, datierten und unterzeichneten Abstimmungstalons der Stockwerkeigentümer und namentlich des Berufungsbeklagten 2 (RG-act. III.2) belegen die gefassten Beschlüsse betreffend Prozessführung und insbesondere betreffend Bevollmächtigung von Rechtsanwalt Casanova. Die Berufungskläger können mithin aus dem Umstand, dass die gültig gefassten, schriftlichen Beschlüsse nicht zusätzlich protokolliert wurden, nichts zu ihren Gunsten ableiten. Daran vermag auch nichts zu ändern, dass die Vorinstanz Rechtsanwalt Casanova im Vorfeld der Hauptverhandlung zunächst darauf hinwies, dass sie die Klageantwort als mangelhaft erachte, und ihn dazu aufforderte, ein Protokoll des Ermächtigungsbeschlusses nachzureichen (RG-act. IV.13). Nach einer vertieften Prüfung gelangte denn auch die Vorinstanz korrekt zum Schluss, dass eine Protokollierung des (gültigen) schriftlichen Beschlusses nicht erforderlich ist (vgl. act. B.2, E. 2.2.4 und E. 2.3). Da kein Protokoll zu erstellen war, musste bzw. konnte auch kein solches genehmigt werden. Zwar wäre eine Mitteilung des Verwalters an sämtliche Stockwerkeigentümer über das Abstimmungsergebnis wünschenswert gewesen, jedoch ändert dessen Unterbleiben nichts an der Gültigkeit der gefassten Beschlüsse. 3.3.9. An dieser Stelle ist sodann darauf hinzuweisen, dass die Berufungskläger spätestens seit Erhalt der durch Rechtsanwalt Casanova im Namen der Berufungsbeklagten am 6. Oktober 2021 – mithin einen Tag nach dem für die Abstimmung

E. 22

/ 60 festgelegten Stichtag – eingereichten Klageantwort Kenntnis der in dieser Hinsicht gefassten Beschlüsse haben mussten. Mit der Klageantwort wurden den Berufungsklägern auch Kopien der ausgefüllten, datierten und unterzeichneten Abstimmungstalons sämtlicher Stockwerkeigentümer sowie die durch die Verwaltung unterzeichnete Vollmacht an Rechtsanwalt Casanova zugestellt (RG-act. I.3, III.A; RG-act. III.1 = RG-act. VI.2.1; RG-act. III.2; RG-act. IV.6 f.; RG-act. V.2). Da sie die gefassten Beschlüsse jedoch nicht innert der Verwirkungsfrist gemäss Art. 712m Abs. 2 i.V.m. Art. 75 ZGB angefochten haben und jedenfalls keine Nichtigkeit der Beschlüsse vorliegt, ist auch aus diesem Grund von einer gültigen Bevollmächtigung des Rechtsvertreters durch die Berufungsbeklagte 1 auszugehen (vgl. Urteil des Bundesgerichts 5A_773/2019 vom 6. März 2020 E. 3.2; Beschluss des Obergerichts des Kantons Zürich NP130037 vom 3. Februar 2014 E. 2e, je m.H. auf Urteil des Bundesgerichts 5C.246/2005 vom 6. Februar 2006 E. 2.2). Den

Berufungs- klägern ist insoweit zuzustimmen, als dass aus der Begleitung der Berufungsbe- klagten 1 durch Rechtsanwalt Casanova an die Schlichtungsverhandlung sowie aus dem Vertretungsverhältnis in einem anderen gerichtlichen Verfahren keine Schlüsse betreffend die rechtsgültige Bevollmächtigung im vorliegenden Verfahren gezogen werden können. Gemäss den vorstehenden Ausführungen ist Letztere je- doch anderweitig hinreichend belegt. 3.3.10. Vor dem Hintergrund der gültigen Beschlussfassung ist die Bevollmächti- gung von Rechtsanwalt Casanova durch die dazu ermächtigte Verwaltung (RG-act. III.1 = RG-act. VI.2.1) rechtsgültig erfolgt. Damit hat die Vorinstanz zu Recht auf die eingereichte Vollmacht von Rechtsanwalt Casanova zur Vertretung der Berufungsbeklagten 1 abgestellt und die durch diesen (auch) im Namen der Be- rufungsbeklagten 1 eingereichten Rechtsschriften und gemachten Äusserungen im vorinstanzlichen Verfahren sind zu berücksichtigen. Unter diesen Umständen erüb- rigt es sich, auf die Folgen einer allfälligen – vorliegend nicht gegebenen – Säumnis der Berufungsbeklagten 1 einzugehen. Gleichermassen ist die Prozessführungsbe- fugnis von Rechtsanwalt Casanova betreffend die Berufungsbeklagte 1 auch im Be- rufungsverfahren als gegeben zu erachten. 3.3.11. Schliesslich ist noch auf die im Berufungsverfahren in diesem Zusammen- hang gestellten Beweisanträge der Parteien sowie die von ihnen vorgebrachten No- ven einzugehen. Dem berufungsklägerischen Antrag auf Parteibefragung (act. A.1, II.B.11, II.B.15 u. II.B.23; act. A.3, II.B.13) ist bereits aus dem Grunde nicht stattzu- geben, weil sich aus den Rechtsschriften nicht ergibt, auf welche Tatsachenbehaupt- ungen sich dieser jeweils bezieht, weshalb der entsprechende Beweis nicht als formgerecht angeboten betrachtet werden kann (vgl. dazu nachfolgend E. 5.3.1).

E. 23

/ 60 Soweit die Berufungskläger den Beizug der Akten des vor dem hiesigen Gericht hängig gewesenen Verfahrens ZR1 24 47 inklusive der Akten des Verfahrens mit der Proz. Nr. 115-2020-14 vor dem Regionalgericht Albula beantragen, um anhand dieser Akten eine Übung der Berufungsbeklagten 1 bezüglich Genehmigung von Protokollen nachzuweisen (vgl. act. A.1, II.B.15), kann auf den entsprechenden Ak- tenbeizug verzichtet werden, zumal nach dem Gesagten ohnehin kein (zu geneh- migendes) Protokoll besteht (vgl. E. 3.3.8). Die Berufungsbeklagten reichen mit dem Schreiben vom 21. September 2021 betreffend Einberufung einer ausseror- dentlichen Stockwerkeigentümerversammlung (act. C.1) ein neues Beweismittel ein (vgl. act. A.2, II.B.12, II.B.21 ff., II.B.31, II.B.34 f., II.B.41 u. II.B.48) und bringen be- gründend im Wesentlichen vor, die Berufungskläger würden sich im Berufungsver- fahren ausführlich zur angeblich mangelnden Legitimation von Rechtsanwalt Casa- nova zur Vertretung der Berufungsbeklagten 1 äussern und dabei viele neue Tat- sachenbehauptungen, namentlich zum Abstimmungsstichtag, vorbringen. Werde auf diese abgestellt, so sei auch das neu eingereichte Schreiben zu berücksichtigen bzw. die Voraussetzungen von Art. 317 Abs. 1 ZPO diesbezüglich als erfüllt zu be- trachten (vgl. act. A.2, I.7). Da vorliegend nicht auf die Vorbringen der Berufungs- kläger abgestellt bzw. deren Argumentation nicht gefolgt wird, erübrigt sich eine Berücksichtigung des durch die Berufungsbeklagten eingereichten Novums. Aus denselben Gründen besteht auch kein Anlass für die durch die Berufungsbeklagten beantragte Zeugeneinvernahme des bei der Verwaltung angestellten O._____ (vgl. act. A.2, II.B.23 ff., II.B.31 u. II.B.34 f.). 4. Streitgenossenschaft

E. 24

/ 60

E. 25

/ 60 stellung wenden, wonach die passive Streitgenossenschaft vorliegend als zulässig erscheine. Mit den Berufungsbeklagten (vgl. act. A.2, II.B.59) ist sodann darauf hinzuweisen, dass die Frage nach der Passivlegitimation einer Partei einerseits und jene nach der Zulässigkeit einer passiven Streitgenossenschaft andererseits nicht zu verwechseln sind. Bei der Passivlegitimation geht es darum, welche Person ein- geklagt werden muss; es handelt sich um eine Frage des materiellen Rechts (BGE 116 II 253 E. 3). Die einfache Streitgenossenschaft findet ihre Grundlage hin- gegen nicht im materiellen Recht, sondern im Prozessrecht (RUGGLE, in: Spüh- ler/Tenchio/Infanger [Hrsg.], Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessord- nung, 4. Aufl. 2024, Art. 71 ZPO N. 13). Im Übrigen ist nicht erkennbar, inwiefern die Vorinstanz die anlässlich der Hauptverhandlung getätigten Ausführungen des Rechtsvertreters der Berufungskläger nicht korrekt wiedergegeben hätte. So führte dieser gemäss dem Verhandlungsprotokoll im Wesentlichen aus, dass für sämtliche Rechtsbegehren beide beklagten Parteien aufgeführt worden seien, obschon die Passivlegitimation des Berufungsbeklagten 2 nur für das Rechtsbegehren 5 gege- ben sei; die Berufungskläger hätten das Risiko einer Abweisung der Klage betref- fend die Rechtsbegehren 1 bis 4 in Bezug auf den Berufungsbeklagten 2 bewusst in Kauf genommen. Ebenso sei es vorliegend sinnvoll, die Klage betreffend das Rechtsbegehren 5 in Bezug auf die Berufungsbeklagte 1 abzuweisen (RG-act. VII.1, S. 5 f.). Insgesamt vermögen die Berufungskläger aus ihren Vorbrin- gen in diesem Zusammenhang nichts zu ihren Gunsten abzuleiten. Sodann ist be- reits an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass die Berufungskläger die vorinstanz- liche Verneinung der Passivlegitimation des Berufungsbeklagten 2 in Bezug auf die Klagebegehren 1, 2 und 3 (vgl. act. B.2, E. 8.3.2, 8.4.2 u. 8.5) im Berufungsverfah- ren nicht beanstanden. 5. Antrag auf Aktenbeizug 5.1. Vorinstanzlicher Entscheid Die Vorinstanz führte in Bezug auf die gestellten Beweisanträge unter anderem aus, dass die Berufungskläger mehrmals beantragt hätten, die Akten des Verfahrens mit der Proz. Nr. 115-2020-14 vor dem Regionalgericht Albula von Amtes wegen bei- zuziehen. Anlässlich der Hauptverhandlung hätten die Berufungskläger ohne wei- tere Substantiierung auf zwei Protokolle im genannten Verfahren verwiesen, die sie ohne Weiteres selbst hätten einfordern und einreichen können. Im Übrigen hätten die Berufungskläger nicht angegeben, welche konkreten Urkunden aus dem er- wählten Prozess als Beweismittel für welche konkreten, bestrittenen Tatsachenbe- hauptungen beizuziehen seien, sondern hätten mehrheitlich pauschal auf "die Ak- ten" bzw. auf ihre Ausführungen in den im erwähnten Verfahren eingereichten

E. 26

/ 60 "Rechtsschriften" verwiesen. Der Beweisantrag der Berufungskläger sei mangels Substantiierung abzuweisen (act. B.2, E. 5.2). 5.2. Rüge der Berufungskläger 5.2.1. Die Berufungskläger machen geltend, sie hätten im vorinstanzlichen Ver- fahren einen korrekten Antrag auf Beizug der Akten desselben Gerichts gestellt, welche die Vorinstanz problemlos hätte beiziehen können. Es gehe nicht an, diesen Antrag erst anlässlich der Begründung des Entscheids mit dem Hinweis darauf ab- zuweisen, dass sie die Akten selbst hätten einreichen müssen. Durch dieses Vor- gehen sei ihr rechtliches Gehör verletzt worden. Entgegen der Vorinstanz hätten sie ausserdem jeweils klar, wenn auch nicht direkt mit einem Verweis auf die Nummer der Klagebeilage, darauf hingewiesen, welche Akten relevant seien. Ohnehin hätten sie davon ausgehen dürfen, dass die Akten gerichtsnotorisch seien (act. A.1, II.B.25). 5.2.2. Die Berufungsbeklagten lassen ausführen, die

Berufungskläger hätten nicht erwarten können, dass die Vorinstanz aufgrund eines pauschalen Verweises Beweismittel für sie zusammentrage, sondern wären vielmehr verpflichtet gewesen, die fraglichen Akten selbst einzureichen. Ferner habe es bereits an einem gehörigen, spezifizierten Beweisantrag gefehlt. Bei den Verfahrensakten handle es sich nicht um gerichtsnotorische Tatsachen. Der Vorinstanz sei es unter der geltenden Verhandlungsmaxime untersagt gewesen, von Amtes wegen Akten beizuziehen (act. A.2, II.B.63). 5.3. Beurteilung durch die Berufungsinstanz 5.3.1. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs der Berufungskläger aufgrund der vorinstanzlichen Abweisung ihres Beweisantrags betreffend den Beizug der Akten des Verfahrens Proz. Nr. 115-2020-14 vor dem Regionalgericht Albula ist vorliegend nicht auszumachen. So hat zwar jede Partei Anspruch darauf, dass das Gericht die von ihr form- und fristgerecht angebotenen, tauglichen Beweismittel abnimmt (Art. 152 Abs. 1 ZPO). Nach den einschlägigen Bestimmungen des Zivilprozessrechts ist ein Beweismittel jedoch nur dann formgerecht angeboten, wenn sich die Beweisofferte eindeutig der damit zu beweisenden Tatsachenbehauptung zuordnen lässt und umgekehrt (BGE 144 III 67 E. 2.1; Urteil des Bundesgerichts 5A_703/2021 vom 22. März 2022 E. 2.1.3.1; je m.w.H.). Ein Beweisantrag muss inhaltlich so bestimmt oder bestimmbar sein, dass ohne gerichtliches Zutun Beweis abgenommen werden kann, denn grundsätzlich herrscht im Bereich der Verhandlungsmaxime Parteibetrieb. Der angebotene Beweis hat demnach im Antrag hinreichend klar be-

E. 27

/ 60 zeichnet zu werden, was bedeutet, dass er direkt oder indirekt individualisierbar bzw. spezifizierbar und lokalisierbar sein muss. Nur so kann die entsprechende Beweisverfügung das Beweismittel korrekt bezeichnen und die Gegenpartei gegen den Beweisantrag opponieren (Urteil des Obergerichts des Kantons Appenzell Aussers Rhodes OIZ-17-9 vom 2. April 2019 E. 1.6.2; GUYAN, in: Spühler/Tenchio/Infanger [Hrsg.], Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 4. Aufl. 2024, Art. 152 ZPO N. 3; VISCHER/LEU, in: Brunner/Schwander/Vischer [Hrsg.], Schweizerische Zivilprozessordnung [ZPO], Kommentar, 3. Aufl. 2025, Art. 152 ZPO N. 41; vgl. BGE 144 III 519 E. 5.2.1.2). Der im vorinstanzlichen Verfahren gestellte Beweisantrag der Berufungskläger auf Edition von Verfahrensakten entsprach diesen Anforderungen nicht. Wie bereits die Vorinstanz zutreffend ausführte, verlangten die Berufungskläger den Beizug der gesamten Akten des genannten Verfahrens, ohne dabei zu spezifizieren, welche konkreten Urkunden als Beweismittel für welche Tatsachenbehauptungen beizuziehen sind. Vielmehr verwiesen sie lediglich pauschal auf "die Akten" bzw. auf ihre "Ausführungen anlässlich der Rechtsschriften in jenem Verfahren" (vgl. insb. RG-act. I.2, II.A.9 u. II.B.26; RG-act. I.4, II.A.11). An der Hauptverhandlung wiederholten sie ihren Beweisantrag und führten dabei etwas konkreter aus, dass sich in den betreffenden Verfahrensakten zwei Versammlungsprotokolle befänden, die aufzeigten, dass gemäss Usus der Berufungsbeklagten 1 Protokolle zeitnah versandt und an der nächsten Versammlung genehmigt würden (vgl. RG-act. VII.1, S. 4 u. 7). Auch an dieser Stelle erfolgte jedoch keine hinreichende Bezeichnung der beizuziehenden Aktoren. Ohnehin aber wäre ein erstmals an der – nach einem doppelten Schriftenwechsel stattfindenden – Hauptverhandlung korrekt gestellter Beweisantrag betreffend die zwei Versammlungsprotokolle gestützt auf Art. 229 Abs. 1 ZPO (in der Fassung, die bis zum 31. Dezember 2024 in Kraft war) als verspätet zu beurteilen gewesen. Dazu kommt, dass die Berufungskläger die fraglichen Protokolle im erstinstanzlichen Verfahren ohne

Weiteres selbst hätten einreichen können, wie die Vorinstanz zu Recht festhielt. Schliesslich durfte die Vorinstanz auch deshalb auf den beantragten Beizug der Protokolle verzichten, da sie zutreffend davon ausging, dass ein schriftlicher Beschluss nicht zu protokollieren ist (vgl. dazu vorstehend E. 3.3.8). Insgesamt hat die Vorinstanz den ungenügenden bzw. verspäteten Beweisanspruch der Berufungskläger auf Beizug der Akten des Verfahrens Proz. Nr. 115-2020-14 vor dem Regionalgericht Albula zu Recht abgewiesen. 5.3.2. Auch soweit die Berufungskläger geltend machen, die Akten des Verfahrens Proz. Nr. 115-2020-14 seien gerichtsnotorisch, kann ihnen nicht gefolgt werden. Als gerichtsnotorisch gelten unter anderem Erkenntnisse bzw. Beweisergebnisse des Gerichts aus früheren Verfahren zwischen den gleichen Parteien, nicht

E. 28

/ 60 aber etwa Wissen des Richters über den konkreten Beweisgegenstand (Urteil des Bundesgerichts 5A_606/2018 vom 13. Dezember 2018 E. 6.1.2; HASENBÖHLER/YA-NEZ, in: Sutter-Somm/Lötscher/Leuenberger/Seiler [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], 4. Aufl. 2025, Art. 151 ZPO N. 7; je m.w.H.). Die Berufungskläger verkennen, dass in Bezug auf die Ausführungen von Parteien oder durch diese eingereichte Beweismittel in früheren Verfahren hingegen nicht von Gerichtsnotorietät ausgegangen werden kann. Mit der Vorinstanz ist im Übrigen als fraglich zu bezeichnen, ob allfällige Erkenntnisse aus dem noch nicht rechtskräftig abgeschlossenen Verfahren Proz. Nr. 115-2020-14 als gerichtsnotorisch hätten vorausgesetzt werden dürfen (vgl. act. B.2, E. 5.2). Ferner ist darauf hinzuweisen, dass in der Lehre die Ansicht vertreten wird, der Beizug von Gerichtsakten unter dem Titel der Gerichtsnotorietät sei unter der Verhandlungsmasse unzulässig, weil es dem Gericht grundsätzlich untersagt sei, von Amtes wegen Urkunden einzuholen (vgl. GUYAN, a.a.O., Art. 151 ZPO N. 3 m.w.H.). 6. Feststellung der Annahme des Antrags zur Reglementsänderung 6.1. Vorinstanzlicher Entscheid In Bezug auf das klägerische Rechtsbegehren Ziffer 1, wonach festzustellen sei, dass mit Beschluss der Berufungsbeklagten 1 vom 17. August 2020 die von den Berufungsklägern beantragte Änderung von Ziffer 13 Absatz 4 des Verwaltungsreglements angenommen worden sei, hielt die Vorinstanz zunächst fest, dass das erforderliche Feststellungsinteresse der Berufungskläger zu bejahen sei und mithin auf den Antrag eingetreten werden könne. Soweit der genannte Antrag sich gegen den Berufungsbeklagten 2 richte, werde dieser mangels Passivlegitimation abgewiesen. Im Weiteren führte die Vorinstanz insbesondere aus, dass Art. 68 ZGB auf Beschlüsse betreffend Reglementsänderungen keine Anwendung finde, da es sich dabei nicht um Rechtsgeschäfte, sondern um interne Verwaltungsakte handle. Demnach sei namentlich auch ein Stockwerkeigentümer stimmberechtigt, der direkt und konkret daran interessiert sei, dass das bisherige Reglement nicht abgeändert werde. Der Berufungsbeklagte 2 sei bei der entsprechenden Beschlussfassung mithin nicht vom Stimmrecht ausgeschlossen gewesen. Die Berufungsbeklagte 1 habe im Jahr 2007 einstimmig und gültig beschlossen, dass auch Reglementsänderungen mit der Wertquotenmehrheit zu beschliessen seien. Dies habe zur Folge, dass die Berufungsbeklagte 1 ohne die Zustimmung des Berufungsbeklagten 2 keine Reglementsänderung gültig beschliessen könne. Es sei nachvollziehbar, dass dieser Zustand für die anderen Stockwerkeigentümer im Nachhinein unbefriedigend sei. Dies bilde jedoch keine Grundlage für einen Stimmrechtsausschluss der Mehrheit der Wertquoten innehabenden Berufungsbeklagten 2. Folglich sei das Rechts-

E. 29

/ 60 begehren (auch) in Bezug auf die Berufungsbeklagte 1 abzuweisen. Ausserdem hätten die Berufungskläger den behaupteten Interessenkonflikt und die damit verbundene angebliche Ausstandspflicht des Berufungsbeklagten 2 erst in der Klage vom 16. Juni 2021 und damit verspätet geltend gemacht. Zudem hätten sie aufgrund der Vorgeschichte davon ausgehen müssen, dass der Berufungsbeklagte 2 ihren Antrag ablehnen würde, wobei sie allenfalls sogar verpflichtet gewesen wären, dessen Ausstand bereits vor der Abstimmung über ihren Antrag zu fordern. Für den Fall, dass ein Interessenkonflikt zu bejahen gewesen wäre, wäre ihr Recht auf eine diesbezügliche Anfechtung des Beschlusses aufgrund der verspäteten Geltendmachung verwirkt (act. B.2, E. 8.3.1 f. u. 8.3.4 i.V.m. E. 2.2.2). 6.2. Rüge der Berufungskläger 6.2.1. Die Berufungskläger bestreiten, dass es sich bei der Abstimmung über eine Reglementsänderung um einen internen Verwaltungsakt handle. Da die im Reglement festgehaltene, vertragliche Rechtsbeziehung zwischen den Stockwerkeigentümern abgeändert werde, liege vielmehr ein Rechtsgeschäft vor. Ferner sei die Anwendung von Art. 68 ZGB auch auf interne Verwaltungsakte umstritten. Ausschlaggebend seien allein wirtschaftliche Interessen eines Stockwerkeigentümers, welche zu einem Interessenkonflikt führen könnten. Es sei offensichtlich, dass der Berufungsbeklagte 2 vorliegend nicht stimmberechtigt gewesen sei. Entgegen der Vorinstanz könne mit Blick auf die ungültige Abgabe der Stimme des Berufungsbeklagten 2 keine Verwirkung stattfinden. Vielmehr sei der Beschluss ohne dessen ungültige Stimme zu betrachten, weshalb die beantragte Änderung einstimmig angenommen worden sei. Eventualiter sei anzuführen, dass sie den Stimmrechtsausschluss des Berufungsbeklagten 2 rechtzeitig geltend gemacht hätten. So hätten sie mit der Klage die erste Möglichkeit genutzt, nachdem sie erst bei der Zustellung des Protokolls erfahren hätten, dass der Berufungsbeklagte 2 zur Abstimmung zugelassen worden sei. Es könne nicht verlangt werden, dass der Ausschluss bei einer schriftlichen Abstimmung bereits vor der Abstimmung bzw. vor Ablauf der Frist für die Anfechtung des Beschlusses geltend gemacht werden müsse (act. A.1, II.B.26). 6.2.2. Die Berufungsbeklagten machen geltend, der Berufungsbeklagte 2 sei uneingeschränkt stimmberechtigt gewesen und stützen sich auf die Argumentation der Vorinstanz. Auch inhaltlich könne der Argumentation der Berufungskläger nicht gefolgt werden. Die Abänderung der geltenden Stimmrechtsregelung würde auch die wirtschaftlichen Interessen aller anderen Stockwerkeigentümer betreffen, womit nach dem (unzutreffenden) Verständnis der Berufungskläger alle Stockwerkeigentümer aufgrund eines Interessenkonflikts vom Stimmrecht hätten ausgeschlossen-

E. 30

/ 60 sen werden müssen. Die Berufungskläger hätten den behaupteten Stimmrechtsausschluss seitens des Berufungsbeklagten 2 ferner klar verspätet geltend gemacht. Eine allfällig unzulässige Stimmabgabe wäre nicht einfach unbeachtlich, sondern hätte aus Gründen der Rechtssicherheit sowie nach dem Grundsatz von Treu und Glauben umgehend geltend gemacht werden müssen. Den Berufungsklägern sei bereits im Vorfeld der Abstimmung mitgeteilt worden, dass sie vom Stimmrecht ausgeschlossen seien und der Berufungsbeklagte 2 zur Abstimmung zugelassen werde (act. A.2, II.B.64 ff.). 6.2.3. Die Berufungskläger erwidern in ihrer Berufungsreplik, das Bundesgericht habe lediglich einmal und nur in Bezug auf Wahlen festgehalten, dass interne Verwaltungsakte nicht unter Art. 68 ZGB fallen würden. Im Übrigen vermöchten auch der Grundsatz von Treu und

Glauben sowie das Rechtsmissbrauchsverbot bei einem Interessenkonflikt einen Stimmrechtsausschluss zu begründen. Anders als die Berufungskläger sei der Berufungsbeklagte 2 direkt in seinen Interessen betroffen (act. A.3, II.B.28). 6.3. Beurteilung durch die Berufungsinstanz 6.3.1. Zunächst ist festzuhalten, dass sich die Berufungskläger nicht gegen die vorinstanzlich verneinte Passivlegitimation des Berufungsbeklagten 2 wenden (vgl. auch E. 4.3). Im Wesentlichen ist strittig, ob der Berufungsbeklagte 2 bei der Abstimmung betreffend die von den Berufungsklägern beantragte Abänderung des Reglements stimmberechtigt war oder nicht. Den Berufungsklägern ist zwar zuzustimmen, dass sich die von der Vorinstanz zitierte Rechtsprechung des Bundesgerichts, wonach Art. 68 ZGB auf interne Verwaltungsakte nicht anwendbar sei, auf Wahlen (und nicht unmittelbar auf Reglementsänderungen) bezieht (vgl. BGE 134 III 481 E. 3.5 m.w.H.). Jedoch handelt es sich beim Beschluss über eine Reglementsänderung ebenfalls um einen internen Verwaltungsakt, auf welchen Art. 68 ZGB grundsätzlich nicht zur Anwendung gelangt. Mithin kommt auch Stockwerkeigentümern, die an einer Änderung des Reglements direkt und konkret interessiert sind, in der Regel ein diesbezügliches Stimmrecht zu (WERMELINGER, SVIT-Kommentar, Art. 712m ZGB N. 144 m.w.H.). Nur ausnahmsweise ist Art. 68 ZGB auf Abstimmungen bezüglich Reglementsänderungen anwendbar, nämlich wenn es um Reglementsbestimmungen geht, die einen Stockwerkeigentümer spezifisch und unmittelbar – wie ein Rechtsgeschäft – betreffen. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn im Reglement eine Vorschrift betreffend ein künftiges Rechtsgeschäft aufgenommen werden soll, die zugunsten eines namentlich bestimmten oder objektiv bestimmbar Stockwerkeigentümers oder einer ihm gemäss Art. 68 ZGB nahestehenden Person lautet. Diesfalls ist der betroffene

E. 31

/ 60 Stockwerkeigentümer in Bezug auf den fraglichen Abstimmungsgegenstand vom Stimmrecht ausgeschlossen (vgl. RIEMER, a.a.O., Art. 68 ZGB N. 14; SCHERRER/BRÄGGER, in: Geiser/Fountoulakis [Hrsg.], Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch I, 7. Aufl. 2022, Art. 68 ZGB N. 9 m.w.H.). 6.3.2. In casu wurde über eine Änderung der Regelung der Beschlussfassung im Reglement (RG-act. II.2, Ziff. 13 Abs. 4) und damit über die Abänderung einer Reglementsvorschrift allgemeiner Natur abgestimmt, die weder den Berufungsbeklagten 2 noch eine diesem nahestehende Person im Sinne von Art. 68 ZGB spezifisch und unmittelbar betrifft. Anders als ein Rechtsgeschäft oder eine rechtsgeschäftsähnliche Vorschrift im Reglement betrifft die fragliche Regelung sämtliche (aktuellen und künftigen) Stockwerkeigentümer gleichermassen und zielt von ihrem Inhalt her nicht explizit auf den Berufungsbeklagten 2 oder eine diesem nahestehende Person ab. Die Vorinstanz hat folglich zu Recht festgehalten, dass Art. 68 ZGB bei der hier strittigen Abstimmung nicht zur Anwendung gelangte und der Berufungsbeklagte 2 diesbezüglich nicht vom Stimmrecht ausgeschlossen war. Zwar mag zutreffen, dass der Berufungsbeklagte 2 über ein (auch wirtschaftliches) Interesse daran verfügt, an der bisherigen Regelung der Beschlussfassung festzuhalten und somit weiterhin über ein ausschlaggebendes Stimmgewicht zu verfügen. Entgegen den Berufungsklägern ist ein Stockwerkeigentümer aber nicht immer dann von einer Abstimmung (betreffend eine Reglementsänderung) auszuschliessen, wenn er ein irgendwie geartetes wirtschaftliches Interesse an deren Ausgang hat. Tatsächlich erscheint es weder als sinnvoll noch als praktikabel, bei jeder Beschlussfassung – auch über interne Verwaltungsakte – prüfen zu müssen, welche Stockwerkeigentümer möglicherweise in welchem Umfang wirtschaftlich

davon profitieren könnten, und ob deswegen ein Stimmrechtsausschluss gerechtfertigt sein könnte. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der (auch) vermögensrechtlichen Natur des Stockwerkeigentums (vgl. nachfolgend E. 7.3.3). Im Übrigen ist mit den Berufungsbeklagten darauf hinzuweisen, dass die Berufungskläger ihrerseits über ein Interesse (unter anderem) wirtschaftlicher Natur daran verfügen, die im Reglement enthaltene Regelung des Stimmrechts zu ihren Gunsten abzuändern. 6.3.3. Im Sinne einer Eventualbegründung ist mit der Vorinstanz und entgegen den Berufungsklägern für den Fall, dass dem Berufungsbeklagten 2 aufgrund eines Interessenkonflikts bei der Abstimmung über die Reglementsänderung kein Stimmrecht zugekommen wäre, festzuhalten, dass die Berufungskläger diesen Stimmrechtsausschluss verspätet geltend gemacht hätten. So hatten sie, wie sie selbst anerkennen, spätestens seit der Zustellung des Protokolls vom 19. August 2020 über die briefliche Abstimmung per 17. August 2020 (RG-act. II.3) Kenntnis davon,

E. 32

/ 60 dass und wie der Berufungsbeklagte 2 über den von ihnen gestellten Antrag abgestimmt hatte und dass seine Stimme für die Feststellung des Abstimmungsergebnisses berücksichtigt wurde. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung sind Ausstandsgründe bei der Beschlussfassung der Stockwerkeigentümergeinschaft nach Treu und Glauben ohne Verzug geltend zu machen, sobald diese bekannt sind, andernfalls der Anspruch auf Ablehnung verwirkt ist (vgl. Urteile des Bundesgerichts 5A_709/2010 vom 1. März 2011 E. 4, 5C.239/2005 vom 5. Mai 2006 E. 4.2.4; WERMELINGER, SVIT-Kommentar, Art. 712m ZGB N. 145). Demnach hätten die Berufungskläger spätestens nach Erhalt des genannten Protokolls unverzüglich den Stimmrechtsausschluss des Berufungsbeklagten 2 verlangen müssen. Dies haben sie jedoch unterlassen. Vielmehr haben sie sich erstmals in ihrer Klage vom 16. Juni 2021 (RG-act. I.2) auf den Standpunkt gestellt, dass die Stimme des Berufungsbeklagten 2 aufgrund eines Interessenkonflikts unbeachtlich sei. Entgegen dem Verständnis der Berufungskläger muss ein behaupteter Ausstandsgrund stets – auch ohne Bestehen einer besonderen zeitlichen Dringlichkeit – umgehend geltend gemacht werden, wobei im Übrigen auch nicht massgebend ist, in welchem Stadium sich ein allfälliges Verfahren zu diesem Zeitpunkt gerade befindet. Zusammengefasst hat die Vorinstanz das Rechtsbegehren Ziffer 1 der Klage zu Recht abgewiesen. Das diesem entsprechende Rechtsbegehren 2 der Berufung ist ebenso abzuweisen. 7. Nichtigkeit des Beschlusses 7.1. Vorinstanzlicher Entscheid Die Vorinstanz wies das klägerische (Eventual-)Rechtsbegehren Ziffer 2 auf Feststellung der Nichtigkeit des Beschlusses vom 17. August 2020 insoweit, als sich dieses gegen den Berufungsbeklagten 2 richtete, mangels Passivlegitimation ab. Im Weiteren kam sie zum Schluss, dass vorliegend nicht von einer nur ausnahmsweise und sehr restriktiv anzunehmenden Nichtigkeit des genannten Beschlusses auszugehen sei. Die Berufungsbeklagte 1 habe sich mit der einstimmig erlassenen Regelung in Ziffer 13 des Reglements, wonach sie ihre Beschlüsse mit der (einfachen) Wertquotenmehrheit fasse, soweit das Gesetz nicht zwingend ein anderes Quorum vorschreibe, gültig über die dispositiven Gesetzesbestimmungen hinweggesetzt. Die Regelung sei legitim, höhle das Stimmrecht nicht aus und verstosse auch nicht gegen die Eigentumsfreiheit; Letzteres zeige sich auch anhand des während laufenden Prozesses erfolgten Verkaufs zweier Stockwerkeinheiten. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung sei die Festlegung der Beschlussfassung nach Wertquoten zulässig, auch wenn ein Stockwerkeigentümer – wie vorliegend der Berufungsbeklagte 2 mit einer Wertquote von total 570/1000 – dadurch

E. 33

/ 60 ein dominierendes Stimmrecht erhalte. Durch die zwingenden gesetzlichen Bestimmungen werde ein angemessener verfahrensrechtlicher Minderheitenschutz gewährleistet. Für eine Abänderung oder Aufhebung der streitigen Reglementsbestimmung sei gemäss Art. 712g Abs. 2 ZGB zwingend ein einstimmiger Beschluss erforderlich. Sämtliche Stockwerkeigentümer hätten dem Reglement und somit auch der Regelung betreffend Beschlussfassung zugestimmt respektive sich dieser mit dem Erwerb einer Stockwerkeigentumseinheit und dem damit verbundenen Eintritt in die Stockwerkeigentümergeinschaft vorbehaltlos unterworfen. Dabei nicht von Belang sei, ob im betreffenden Zeitpunkt bereits ein einzelner Stockwerkeigentümer die Wertquotenmehrheit besessen habe oder nicht, zumal jedem Erwerber nach Durchsicht des Reglements habe bewusst sein müssen, dass diese Möglichkeit bestehe. Im Übrigen stehe es auch bei anderen Regelungen der Beschlussfassung jedem Stockwerkeigentümer frei, mehrere Stockwerkeinheiten zu erwerben, sich mit anderen Stockwerkeigentümern zusammenschliessen oder diese zu beeinflussen, um so eine Stimmenmehrheit zu erreichen. Seitens der Berufungskläger werde nicht geltend gemacht, dass der zu fassende Beschluss nicht gehörig getragend worden wäre oder die Berufungsbeklagte 1 nicht beschlussfähig gewesen wäre. Ausserdem enthalte der angefochtene Beschluss keine schwerwiegenden formellen oder inhaltlichen Mängel, verletze keine Vorschriften zum Schutz Dritter und sei auch nicht unmoralisch, von unmöglichem Inhalt oder persönlichkeitsrechtsverletzend (act. B.2, E. 8.4.2 u. 8.4.4 f.).

7.2. Rüge der Berufungskläger 7.2.1.

Die Berufungskläger führen aus, dass vorliegend ein Stimmrecht nach Wertquoten gelte, wobei der Berufungsbeklagte 2 über mehr als 50 % der Wertquoten verfüge und damit faktisch eine herrschende Stellung innehabe. Dem Stimmrecht der übrigen Stockwerkeigentümer komme lediglich noch eine formale Bedeutung zu. Aus diesem Grund wäre es für sie sinnvoller, gar nicht erst an Versammlungen teilzunehmen und so jegliche Beschlussfassung zu blockieren. Die Regelung des Stimmrechts im Reglement verstosse unter den gegebenen faktischen Umständen gegen zwingendes Recht, namentlich gegen das (unverzichtbare) Recht der Stockwerkeigentümer auf eine demokratische Willensbildung und die Ausübung ihres Stimm- und Mitwirkungsrechts sowie gegen die Eigentumsgarantie in Bezug auf die Sondernutzungsrechte. Aktuell lasse nur das teilweise gesetzlich zwingend vorgesehene qualifizierte Mehr einen demokratischen Entscheid zu, was jedoch nicht ausreiche, um die bestehende institutionswidrige Situation zu korrigieren. Die Vorinstanz gehe gestützt auf BGE 143 III 537 zu Unrecht davon aus, dass die Festlegung der Beschlussfassung nach Wertquoten im vorliegenden Fall zulässig sei.

E. 34

/ 60 sig sei. Es bestehe keine bundesgerichtliche Rechtsprechung dahingehend, dass die demokratische Willensbildung gänzlich ausgehebelt werden dürfe bzw. ein einzelner Stockwerkeigentümer alles alleine entscheiden könne, sondern es werde lediglich akzeptiert, dass unter gewissen Umständen der Stimme eines Stockwerkeigentümers ein vergleichsweise höheres Gewicht zukomme. Entgegen den vorinstanzlichen Erwägungen bestehe beim gesetzlich vorgesehenen Kopfstimmrecht keine Gefahr einer Aushöhlung des Stimm- oder Mitwirkungsrechts der Stockwerkeigentümer. An der Rechtswidrigkeit der aktuellen Situation ändere entgegen der Vorinstanz auch nichts, dass das Reglement einstimmig angenommen worden sei und später hinzutretende Stockwerkeigentümer dieses jeweils mit dem Kauf akzeptiert hätten. Dieser Umstand führe nicht zu einer Verwirkung

der Rechte der Stock- werkeigentümer. Aufgrund des vorliegenden gesetzwidrigen Zustands seien sämt- liche mit dem Wertquotenmehr gefassten Beschlüsse rechtswidrig zustande ge- kommen und damit nichtig. Sodann sei für Änderungen des Verwaltungsreglements gemäss Art. 712g Abs. 3 ZGB das qualifizierte Mehr erforderlich, wobei dieses Mehrheitserfordernis nicht nur für die Zustimmung zu einem Traktandum, sondern auch für die Ablehnung eines Traktandums gelte. Da weder für die Annahme noch für die Ablehnung des Traktandums ein qualifiziertes Mehr vorliege, sei der Be- schluss auch aus diesem Grund nichtig. Es werde der Beizug der Akten des Ver- fahrens ZR1 24 47 vor dem hiesigen Gericht und des Verfahrens mit der Proz. Nr. 115-2020-14 vor dem Regionalgericht Albula beantragt (act. A.1, II.B.27 ff.). 7.2.2. Die Berufungsbeklagten halten fest, dass keinerlei Grund ersichtlich sei, weshalb in der momentanen Situation keine gültigen Beschlüsse gefasst werden könnten. Es lägen keine institutionswidrige Situation und kein Verstoss gegen zwin- gendes Recht vor. Die fragliche Stimmrechtsregelung im Reglement bestehe be- reits seit dem Jahr 2007 und es sei seither problemlos eine Vielzahl an gültigen Beschlüssen gefasst worden. Es gehe nicht an, nun all diese Beschlüsse in Frage zu stellen. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung sei es zulässig, dass ei- nem einzelnen Stockwerkeigentümer eine dominierende Stellung zukomme, wie dies vorliegend der Fall sei. Auch mit der geltenden Regelung sei ausserdem für verschiedene Abstimmungsgegenstände Einstimmigkeit oder ein qualifiziertes Mehr erforderlich. Das Stimmrecht bedeute ein Recht auf Mitwirkung, nicht aber ein solches auf Bestimmung des Ausgangs einer Abstimmung. Für die Stockwerkei- gentümergeinschaft gelte kein zwingendes demokratisches Prinzip. Es müsse auch nicht allen Stimmen dasselbe Gewicht zukommen. Vorliegend hätten die Stockwerkeigentümer einstimmig (und mithin mit höchster demokratischer Legiti- mation) ein vom dispositiven Recht abweichendes Wertquotenstimmrecht verein- bart, wobei der Berufungsbeklagte 2 schon damals über die Wertquotenmehrheit

E. 35

/ 60 verfügt habe. Später hinzukommende Stockwerkeigentümer hätten diese Regelung akzeptiert. Es sei den Berufungsklägern unbenommen, eine Abänderung der Stimmrechtsregelung zu beantragen; sie müssten sich aber beim Entscheid über diesen Antrag mit der geltenden Stimmrechtsregelung abfinden. Entgegen den Aus- führungen der Berufungskläger habe der Berufungsbeklagte 2 das Traktandum mit dem im Reglement vorgesehenen Wertquotenmehr – die dispositive Mehrheitsbe- stimmung von Art. 712g Abs. 3 ZGB für die Abänderung des Reglements sei vorlie- gend zulässigerweise erleichtert worden – gültig abgelehnt. Die Akten des Verfah- rens ZR1 24 47 vor dem hiesigen Gericht und des Verfahrens mit der Proz. Nr. 115- 2020-14 vor dem Regionalgericht Albula seien mangels Relevanz für das vorlie- gende Verfahren nicht beizuziehen (act. A.2, II.B.67 ff.). 7.2.3. Die Berufungskläger lassen in ihrer Berufungsreplik im Wesentlichen aus- führen, ein Stimmrecht zeichne sich dadurch aus, dass man nicht nur beratend teil- haben oder mitdiskutieren, sondern mit einem bestimmten Stimmgewicht mitent- scheiden könne. Ein alleiniges Stimmrecht eines Stockwerkeigentümers verstosse gegen den ordre public (act. A.3, II.B.29 ff.). 7.3. Beurteilung durch die Berufungsinstanz 7.3.1. Nach Art. 59 ZPO tritt das Gericht auf eine Klage ein, sofern die Prozess- voraussetzungen erfüllt sind, wozu gemäss Abs. 2 lit. a der genannten Bestimmung insbesondere ein Rechtsschutzinteresse gehört. Die klagende Partei muss ein schutzwürdiges – also ein hinreichendes, persönliches und aktuelles – Interesse rechtlicher oder tatsächlicher Natur an der Beurteilung des geltend gemachten An- spruchs haben und daraus einen Nutzen ziehen können (BGE 122 III 279 E.

3a, 116 II 196 E. 2a; Urteil des Kantonsgerichts von Graubünden ZK1 19 28 vom 15. Oktober 2019 E. 4.2 m.w.H.; ZÜRCHER, in: Sutter-Somm/Lötscher/Leuenberger/Seiler [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], 4. Aufl. 2025, Art. 59 ZPO N. 12). Das Fehlen einer Prozessvoraussetzung ist grundsätzlich in jedem Prozesstadium und mithin auch im Rechtsmittelverfahren von Amtes wegen zu berücksichtigen, auch wenn in erster Instanz ein Sachentscheid gefällt wurde. Steht endgültig fest, dass es an einer Prozessvoraussetzung fehlt, darf nicht zur Sache verhandelt werden und ergeht ein Nichteintretensentscheid (BGE 140 III 159 E. 4.2.4; Urteile des Bundesgerichts 4A_489/2024 vom 25. November 2024 E. 1.2.1 f., 4A_409/2022 vom 19. September 2023 E. 4.3.1.2.2). Die Vorinstanz hielt in Bezug auf das Vorliegen der Prozessvoraussetzungen hinsichtlich des klägerischen (Eventual-)Rechtsbegehrens Ziffer 2 namentlich fest, dass die Berufungsbeklagten das Feststellungsinteresse der Berufungskläger nicht bestritten hätten und dieses einer aufgrund der behaupteten Nich-

E. 36

/ 60 tigkeit eines Beschlusses erhobenen Anfechtungsklage inhärent sei, und trat auf das genannte Begehren ein (vgl. act. B.2, E. 8.4.1). Entgegen der Vorinstanz hätte mangels Vorliegen eines Rechtsschutzinteresses seitens der Berufungskläger nicht auf das genannte Begehren eingetreten werden dürfen (vgl. auch act. A.2, II.B.90). Anders als in Bezug auf das klägerische Rechtsbegehren Ziffer 1 (Feststellung der Annahme der beantragten Reglementsänderung mit Beschluss vom 17. August 2020; vgl. dazu act. B.2, E. 8.3.1) ist nämlich nicht ersichtlich, inwiefern (einzig) eine allfällige Gutheissung des Rechtsbegehrens Ziffer 2 eine nicht zumutbare erhebliche Ungewissheit über Bestand und Inhalt der Rechtsbeziehungen zwischen den Parteien zu beseitigen vermöchte (vgl. zum Feststellungsinteresse BGE 135 III 378 E. 2, 133 III 282 E. 3.5; WEBER, in: Spühler/Tenchio/Infanger [Hrsg.], Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 4. Aufl. 2024, Art. 88 ZPO N. 9 m.w.H.). So wurde mit dem angefochtenen Beschluss der Antrag der Berufungskläger betreffend Reglementsänderung abgelehnt und mithin am aktuellen Reglement festgehalten (vgl. RG-act. II.3; dazu nachfolgend E. 7.3.9), wobei es den Berufungsklägern offen steht, jederzeit – und unabhängig vom Bestehen des angefochtenen Beschlusses – denselben oder einen ähnlichen Antrag betreffend Reglementsänderung zu stellen (vgl. bezüglich Anfechtungsklage act. B.2, E. 8.5). Mit anderen Worten präsentiert sich die tatsächliche und rechtliche Situation der Berufungskläger ungeachtet dessen, ob die Nichtigkeit des (ablehnenden) Beschlusses festgestellt wird oder nicht, als identisch. Damit verfügten bzw. verfügen die Berufungskläger über kein schutzwürdiges Interesse daran, die Nichtigkeit des Beschlusses vom 17. August 2020 feststellen zu lassen. Der vorinstanzliche Entscheid hätte bezüglich des klägerischen Rechtsbegehrens Ziffer 2 daher auf Nichteintreten lauten müssen. Auf das entsprechende berufungsklägerische Rechtsbegehren Ziffer 3 ist nicht einzutreten. 7.3.2. Im Sinne einer Eventualbegründung ist nachfolgend noch auf die (materiellen) Rügen der Berufungskläger am angefochtenen Entscheid einzugehen. Die Vorinstanz legte in ihrem Entscheid die allgemeinen rechtlichen Grundlagen der Beschlussfassung in der Stockwerkeigentümergeinschaft sowie der Anfechtbarkeit respektive der Nichtigkeit von gefassten Beschlüssen zutreffend dar (act. B.2, E. 8.1.1). Auf die entsprechen Erwägungen kann vorliegend verwiesen werden. Wie bereits erwähnt (E. 4.3), wenden die Berufungskläger im Übrigen nichts gegen die vorinstanzliche Verneinung der Passivlegitimation des Berufungsbeklagten 2 ein. 7.3.3. Unter Vorbehalt einer anderslautenden reglementarischen Bestimmung sind sämtliche

Beschlüsse, welche das Gesetz keinem anderen Mehr unterstellt – für bestimmte Beschlüsse hat der Gesetzgeber das qualifizierte Mehr (nach Köp-

E. 37

/ 60 fen und Wertquoten) oder die Einstimmigkeit vorgesehen –, mit einfachem Mehr nach Köpfen zu fassen (vgl. Art. 712m Abs. 2 i.V.m. Art. 67 Abs. 1 ZGB). Grundsätzlich scheint das Kopfstimmrecht dem Wesen des Stockwerkeigentums und der Struktur der Stockwerkeigentümergeinschaft am ehesten zu entsprechen, da die Stockwerkeigentümer in erster Linie eine auf ein bestimmtes Objekt bezogene Personengemeinschaft aus grundsätzlich gleichberechtigten Personen bilden. Die Bemessung des Stimmrechts nach Köpfen ist jedoch nicht zwingender Natur. Die Stockwerkeigentümer können die gesetzlichen Mehrheitserfordernisse und die Berechnungsweise der Mehrheiten innerhalb der allgemeinen Schranken der Rechtsordnung (vgl. Art. 2 und Art. 27 ZGB; Art. 19 und Art. 20 OR) im Begründungsakt oder durch einstimmigen Beschluss im Reglement rechtsgültig abändern, sofern es sich dabei um dispositiven Bestimmungen handelt und die formellen Voraussetzungen für die Abänderung erfüllt sind (BGE 143 III 537 E. 4.2.3, in: Pra 107 Nr. 144; MEIER-HAYOZ/REY, a.a.O., Art. 712m ZGB N. 63 f.; WERMELINGER, SVIT-Kommen-tar, Art. 712m ZGB N. 165 ff.; vgl. bereits act. B.2, E. 8.1.2). In der Praxis wird häufig ein Wertquoten- oder Anteilstimmrecht – entweder unter Verzicht auf das oder aber in Kombination mit dem Kopfstimmprinzip – vorgesehen. Ein Wertquotenstimmrecht trägt dem Umstand Rechnung, dass die Beteiligung an der Stockwerkeigentümergeinschaft vermögensrechtlicher Natur ist, indem den Stockwerkeigentümern mit mehreren oder grösseren Stockwerkeigentumsanteilen eine erhöhte Stimmkraft zugestanden wird. Dieses bringt jedoch mit sich, dass gegebenenfalls ein einzelner Stockwerkeigentümer, der über eine Mehrheit der Wertquoten verfügt, die Versammlung dominieren bzw. der Stockwerkeigentümergeinschaft seinen Willen aufzwingen kann, obschon diese nach dem Gesagten primär einen Verbund gleichberechtigter Stockwerkeigentümer darstellt, bei welchem die finanzielle Beteiligung nicht im Vordergrund steht. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist die Möglichkeit, nach Wertquoten zu stimmen, aber völlig legal, mit der manchmal unvermeidlichen, aber dennoch zulässigen Folge, dass ein Stockwerkeigentümer so ein dominierendes Stimmrecht erhält (vgl. BGE 143 III 537 E. 4.2.4, in: Pra 107 Nr. 144, 131 III 459 E. 5.2; Urteil des Obergerichts des Kantons Bern ZK 2019 47 vom 24. Juli 2019 E. 7.3; MEIER-HAYOZ/REY, a.a.O., Art. 712m ZGB N. 63 ff.; je m.w.H.). 7.3.4. Vorliegend ist unbestritten, dass die I. _____ am 23. Februar 2007 einstimmig das aktuell geltende Verwaltungsreglement (RG-act. II.2) angenommen hat. Dieses hält in Ziffer 13 (Beschlussfassung) insbesondere fest, dass die Stockwerkeigentümerversammlung ihre Beschlüsse mit der absoluten Mehrheit der Wertquoten fasst, soweit im Gesetz nicht etwas anderes vorgeschrieben ist. Damit hat die Stockwerkeigentümergeinschaft das dispositiv vorgesehene Kopfstimmrecht in

E. 38

/ 60 zulässiger Weise sowie mit der erforderlichen Einstimmigkeit durch ein Wertquotenstimmrecht ersetzt, dies unter Vorbehalt zwingender anderslautender gesetzlicher Mehrheitserfordernisse (vgl. E. 3.3.5). Die geltende reglementarische Ordnung sieht somit für sämtliche nicht zwingend gesetzlich anders geregelten Beschlüsse eine Beschlussfassung mit der Wertquotenmehrheit vor. Aktuell verfügt der Berufungsklagte 2 über einen Wertquotenanteil von 570/1000 und damit über mehr als die Hälfte der

Wertquoten, während die anderen Stockwerkeigentümer zusammen Wertquotenanteile von insgesamt 430/1000 halten. Die Situation präsentiert sich demnach dergestalt, dass dem Berufungsbeklagten 2 faktisch eine herrschende bzw. dominierende Stellung zukommt, zumal er alleine das Wertquotenmehr erreicht, sodass zumindest in Bezug auf jene Beschlusspunkte, die dem einfachen Mehr unterstehen, keine Beschlussfassung entgegen seinem Willen möglich ist. 7.3.5. Mit den Berufungsklägern kann diese Konstellation als unbefriedigend und – namentlich mit Blick auf die grundsätzliche Natur der Stockwerkeigentümergeinschaft als Personengemeinschaft aus grundsätzlich gleichberechtigten Personen – durchaus auch als problematisch bezeichnet werden. Den Berufungsklägern ist jedoch mit der Vorinstanz entgegenzuhalten, dass sie sich dieser Regelung der Beschlussfassung freiwillig unterworfen und das damit einhergehende Risiko dabei bewusst in Kauf genommen haben. Die Beschlussfassung mit dem Wertquotenmehr wurde einstimmig eingeführt und jeder später hinzukommende Stockwerkeigentümer wusste um die im Reglement vorgesehene Ausgestaltung des Stimmrechts und musste das damit verbundene Risiko erkennen (vgl. Urteil des Obergerichts des Kantons Bern ZK 2019 47 vom 24. Juli 2019 E. 7.3; vgl. ferner Urteil des Kantonsgerichts von Graubünden ZK1 21 155 vom 14. November 2022 E. 3.2). Dies gilt umso mehr, als dass sich die Wertquotenverhältnisse gemäss den (im Berufungsverfahren unbestritten gebliebenen) Ausführungen der Berufungsbeklagten im Zeitpunkt der Genehmigung des Reglements gleich präsentierten wie heute und dem Berufungsbeklagten 2 mithin bereits damals ein dominierendes Stimmrecht zukam. Selbstverständlich hat die Zustimmung zum Reglement (samt Regelung der Beschlussfassung) keine Verwirkung der Rechte der Stockwerkeigentümer zur Folge und bleibt es ihnen unbenommen, jederzeit eine Änderung des Reglements bzw. eine Rückkehr zum Kopfstimmrecht zu verlangen. Bis zu einem entsprechenden Beschluss hat die grundsätzliche Beschlussfassung jedoch gemäss dem aktuell geltenden Reglement mit dem Wertquotenmehr zu erfolgen, sofern das Gesetz nichts anderes vorschreibt.

E. 39

/ 60 7.3.6. Wie die Vorinstanz zu Recht erwog, führt ausserdem der Umstand, dass einem einzelnen Stockwerkeigentümer unter bestimmten tatsächlichen Verhältnissen eine dominierende Stellung zukommt und er faktisch über eine Vielzahl an Geschäften alleine entscheiden kann, nicht dazu, dass eine durch die Stockwerkeigentümer freiwillig und im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten beschlossene Regelung der Beschlussfassung nachträglich als unzulässig zu qualifizieren wäre. So hielt denn, wie erwähnt, auch das Bundesgericht explizit fest, dass die manchmal unvermeidliche Folge, dass ein einzelner Stockwerkeigentümer gegebenenfalls ein dominierendes Stimmrecht erhalte, nichts an der Zulässigkeit einer (im Reglement vorgesehenen) Beschlussfassung nach Wertquoten ändere. Entgegen den Berufungsklägern lassen sich diese Ausführungen des Bundesgerichts durchaus auf den vorliegenden Sachverhalt übertragen. So macht es keinen Unterschied, ob anstatt des Kopfstimmrechts ein Stimmrecht nach Wertquoten oder aber, wie im fraglichen Entscheid, ein solches nach Losen (Zuteilung von Miteigentumsanteilen zu verschiedenen Losen) vorgesehen wird, zumal in beiden Fällen – in Abweichung von der dispositiven Ordnung – der finanziellen Beteiligung der Stockwerkeigentümer ein grösseres Gewicht beigemessen wird. Sodann hielt auch im durch das Bundesgericht zu beurteilenden Sachverhalt eine Stockwerkeigentümerin mehr als die Hälfte der Anteile und verfügte mithin (alleine) über die Mehrheit der Wertquoten, womit eine vergleichbare Sachlage bestand wie im vorliegenden Fall. Durch die strittige Regelung der

Beschlussfassung im Reglement wurde demnach eine für das Stockwerkeigentum zwar untypische, aber mitnichten rechts- oder institutionswidrige Situation geschaffen. Schliesslich sind die Erwägungen der Vorinstanz, wonach auch bei einer anderen Regelung der Beschlussfassung in bestimmten Konstellationen vergleichbare faktische Verhältnisse vorstellbar sind, nicht zu beanstanden. 7.3.7. Was die durch die Berufungskläger behauptete rechtswidrige Aushöhlung ihres Stimmrechts anbelangt, ist zunächst festzuhalten, dass sämtlichen Stockwerkeigentümern ein volles Stimmrecht zukommt, welches durch die geltende Regelung der Beschlussfassung in keiner Weise eingeschränkt wird. Die strittige Regelung bewirkt keinen (dauernden) Ausschluss der Berufungskläger vom Stimmrecht. Zwar ist ihnen beizupflichten, dass ihren Stimmen in der vorliegenden Konstellation in der Tat nicht dasselbe Gewicht zukommt, wie dies bei dem gesetzlich dispositiv vorgesehenen Kopfstimmrecht der Fall wäre. Hingegen stellt dieser Umstand, wie soeben ausgeführt wurde, die – wenn auch nicht wünschenswerte – logische, legale Folge einer zulässigen Regelung der Stimmrechtsausübung durch die Stockwerkeigentümergeinschaft dar und ist nicht zu beanstanden. Den Berufungsklägern kann so dann nicht zugestimmt werden, dass die Regelung der Beschlussfassung unter den gegebenen Umständen ihr Recht auf eine demokratische Willensbildung verletzen

E. 40

/ 60 würde. Zwar ist zutreffend, dass innerhalb der Stockwerkeigentümergeinschaft bzw. anlässlich der Stockwerkeigentümerversammlung die Grundsätze der demokratischen Willensbildung Anwendung finden und in Bezug auf die Beschlussfassung ein demokratisches Entscheidverständnis gilt (vgl. BGE 126 III 177 E. 2b/aa; Urteil des Kantonsgerichts von Graubünden ZK1 23 12 vom 21. Februar 2023 E. 4.2.3; Urteil des Obergerichts des Kantons Bern ZK 2019 47 vom 24. Juli 2019 E. 5.8). Allerdings liegt keine Verletzung dieser Grundsätze vor, wenn Beschlüsse entsprechend der reglementarischen, durch die Stockwerkeigentümergeinschaft einstimmig beschlossenen Regelung mit der Wertquotenmehrheit gefasst werden. Mit dem Eintritt in die Stockwerkeigentümergeinschaft anerkennt jeder Stockwerkeigentümer, dass die Mehrheit auch dann bindend entscheidet, wenn sie Beschlüsse fasst, die nicht seinem Willen entsprechen (BGE 131 III 459 E. 5.2; Urteil des Bundesgerichts 5A_17/2024 vom 3. Februar 2025 E. 2.3.5). Mit der Vorinstanz und den Berufungsbeklagten ist ferner festzuhalten, dass der Berufungsbeklagte 2 auch mit der aktuell geltenden Regelung der Beschlussfassung nicht über sämtliche Beschlussgegenstände faktisch alleine entscheiden kann. So sieht das Gesetz für einige Geschäfte zwingend das qualifizierte Mehr oder sogar Einstimmigkeit vor und sind diesfalls die Stimmen der anderen Stockwerkeigentümer ebenfalls ausschlaggebend. Darauf hinzuweisen ist ausserdem, dass auch wenn (wie vorliegend) einem einzelnen Stockwerkeigentümer eine dominierende Stellung zukommt und dieser folglich über eine Vielzahl von Geschäften faktisch alleine entscheiden kann, anlässlich der Stockwerkeigentümerversammlung ein gegenseitiger (Meinungs-)Austausch stattfindet und durchaus die Möglichkeit besteht, in diesem Rahmen die Willensbildung innerhalb der Stockwerkeigentümergeinschaft zu beeinflussen und gegebenenfalls Kompromisslösungen zu finden. Entgegen der Ansicht der Berufungskläger ist die Durchführung von sowie ihre Teilnahme an Stockwerkeigentümerversammlungen demnach keineswegs entbehrlich bzw. sinnlos (vgl. Urteil des Kantonsgerichts von Graubünden ZK1 23 12 vom 21. Februar 2023 E. 4.2.3). Auf den Vorwurf, wonach die geltende Regelung der Beschlussfassung die Eigentumsgarantie in Bezug auf die Sondernutzungsrechte verletze, ist mangels Begründung nicht einzugehen. 7.3.8. Nach den

vorstehenden Ausführungen ist auch unter den gegebenen faktischen Umständen keine Rechtswidrigkeit der reglementarischen Regelung der Beschlussfassung auszumachen. Entsprechend konnte und kann die Berufungsbeklagte 1 mit der Wertquotenmehrheit gültig Beschlüsse fassen, sofern das Gesetz nicht zwingend ein anderes Quorum vorschreibt. Die entsprechenden Beschlüsse leiden an keinem zur Nichtigkeit führenden Mangel. Vor diesem Hintergrund ist nicht

E. 41

/ 60 ersichtlich, inwiefern die Berufungsbeklagte 1 in vielen Angelegenheiten beschlussunfähig und damit nicht mehr handlungsfähig sein sollte. 7.3.9. In Bezug auf den vorliegend strittigen Beschluss vom 17. August 2020 stellen sich die Berufungskläger unter anderem auf den Standpunkt, dass dieser auch deswegen nichtig sei, weil das gemäss Art. 712g Abs. 3 ZGB für die Ablehnung des Traktandums erforderliche qualifizierte Mehr vorliegend nicht erreicht worden sei. Gemäss der genannten Bestimmung bedarf die Abänderung des Reglements grundsätzlich eines mit qualifiziertem Mehr nach Köpfen und Wertquoten gefällten Beschlusses. Nach dem Gesagten (vgl. E. 3.3.5) kann die Berufungsbeklagte 1 grundsätzlich alle Beschlüsse, für die nicht gesetzlich zwingend ein anderes Quorum vorgeschrieben ist, mit dem einfachen Wertquotenmehr fassen. Die Frage, ob demnach auch die Abänderung des Reglements mit der einfachen Wertquotenmehrheit beschlossen werden kann (vgl. dazu allgemein WERMELINGER, SVIT-Kommentar, Art. 712g ZGB N. 40 u. 145), braucht an dieser Stelle nicht geklärt zu werden (vgl. dazu aber Urteil des Obergerichts des Kantons Graubünden ZR1 24 47 vom 17. Juni 2025 E. 6.3.3.3), zumal der Argumentation der Berufungskläger jedenfalls nicht gefolgt werden kann. Kommt, wie vorliegend, das für die Annahme eines Antrags erforderliche Quorum nicht zustande – mangels Zustimmung des Berufungsbeklagten 2 ist weder das einfache (Wertquoten-)Mehr noch das qualifizierte Mehr erreicht und die Einstimmigkeit ausgeschlossen –, gilt dieser Antrag als abgelehnt und es bleibt insofern beim status quo. Bei diesem ablehnenden Beschluss handelt es sich um einen sogenannt negativen Beschluss, der auch ohne Erreichen eines bestimmten Quorums für die Ablehnung gültig zustande kommt, sofern die erforderliche Mehrheit für die Annahme des Antrags nicht erreicht wird (vgl. Urteil des Obergerichts des Kantons Aargau ZVE.2022.42 vom 9. Januar 2023 E. 3.3; WERMELINGER, Zürcher Kommentar, Art. 712m ZGB N. 217a; je m.w.H.). Sofern die Berufungskläger im Weiteren Ausführungen dazu machen, ob bei einer Verletzung von Mehrheitsvorschriften gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung Nichtigkeit oder lediglich Anfechtbarkeit anzunehmen ist, ist darauf nicht weiter einzugehen, zumal vorliegend kein (positiver) Beschluss unter Verletzung einer Mehrheitsvorschrift gefasst wurde. 7.3.10. Insgesamt kann der Argumentation der Berufungskläger, wonach der Beschluss vom 17. August 2020, mit welchem der von ihnen gestellte Antrag auf Abänderung von Ziffer 13 Absatz 4 des Reglements durch den Berufungsbeklagten 2 abgelehnt wurde, aus verschiedenen Gründen als nichtig zu bezeichnen sei, nicht gefolgt werden. Der genannte (negative) Beschluss wurde gültig gefasst. Dies gilt insbesondere auch deshalb, weil im Zweifel von der blossen Anfechtbarkeit von Be-

E. 42

/ 60 schlüssen auszugehen und eine Nichtigkeit nur mit grösster Zurückhaltung anzunehmen ist (Urteil des Bundesgerichts 5A_695/2023 vom 27. März 2024 E. 3.7 m.w.H.; vgl. act. B.2, E. 8.1.1). Damit wäre das Begehren um Feststellung der Nichtigkeit des

Beschlusses selbst für den Fall, dass darauf hätte eingetreten werden können, abzuweisen gewesen. 7.3.11. Zu befinden ist noch über den Antrag der Berufungskläger auf Beizug der Akten des Verfahrens ZR1 24 47 vor dem hiesigen Gericht und des Verfahrens mit der Proz. Nr. 115-2020-14 vor dem Regionalgericht Albula. Die Berufungskläger begründen ihren Antrag im Wesentlichen damit, dass sich aus den betreffenden Akten ergebe, dass auch der Berufungsbeklagte 2 trotz jahrelangen Hinnehmens einer Situation eine Reglementsänderung betreffend den Kostenverteilungsschlüssel beantragt habe, weshalb auch ihnen ein entsprechendes Recht zustehe (vgl. act. A.1, II.B.34; vgl. auch act. A.1, II.B.42). Die Berufungskläger legen nicht dar, dass sie den Aktenbeizug bezüglich dieser Thematik bereits im vorinstanzlichen Verfahren verlangt haben, weshalb von einem neuen Beweisantrag auszugehen ist. Dass die Voraussetzungen von Art. 317 Abs. 1 ZPO erfüllt wären, wird sodann nicht dargetan. Unbesehen davon war gemäss den vorstehenden Erwägungen (E. 7.3.1) auf das klägerische Rechtsbegehren Ziffer 2 respektive ist auf das berufungsklägerische Rechtsbegehren Ziffer 3 mangels Vorliegen eines Rechtsschutzinteresses nicht einzutreten, weshalb kein Anlass für den – in Zusammenhang mit den materiellen Rügen am angefochtenen Entscheid beantragten – Aktenbeizug besteht.

8. Anfechtbarkeit des Beschlusses 8.1. Vorinstanzlicher Entscheid Die Vorinstanz trat auf das (Subeventual-)Begehren der Berufungskläger um Aufhebung des Beschlusses vom 17. August 2020 (klägerisches Rechtsbegehren Ziffer 3) nicht ein. Begründend führte sie im Wesentlichen aus, dass die Berufungskläger über kein rechtlich geschütztes Interesse an der gerichtlichen Beurteilung ihres Antrags verfügten. Die bisherige Reglementsbestimmung betreffend Beschlussfassung, welche die Berufungskläger mit ihrer Klage zu ändern beabsichtigten, bliebe auch im Falle der Aufhebung des Beschlusses, welcher keine Reglementsänderung bewirkt habe, bestehen. Auch der Rechtsvertreter der klagenden Parteien habe zugestanden, dass sich deren Lage bei einer Aufhebung des Beschlusses nicht konkret und nachvollziehbar verbessern würde. Sodann sei es den Stockwerkeigentümern unbenommen, jederzeit eine gleichlautende oder ähnliche Reglementsänderung traktandieren zu lassen. Auch bei einem Eintreten auf den Antrag wäre dieser voraussichtlich mangels Aktivlegitimation abzuweisen gewesen. So sei die Aktivle-

E. 43

/ 60 gitimation zur Anfechtungsklage nur bei denjenigen Stockwerkeigentümern gegeben, die dem Beschluss nicht zugestimmt hätten. Soweit sich der Antrag gegen den Berufungsbeklagten 2 richte, wäre er zudem mangels Passivlegitimation abzuweisen gewesen. Im Übrigen hätte der Beschluss mutmasslich auch einer materiellen Prüfung standgehalten. Die Berufungsbeklagte 1 habe gültig reglementiert, dass sie ihre Beschlüsse mit der Mehrheit der Wertquoten fasse. Die Abstimmung über eine Abänderung des Reglements stelle keinen Anwendungsfall des Stimmrechtsausschlusses dar. Es erscheine als legitim, dass der Berufungsbeklagte 2 die beantragte Reglementsänderung abgelehnt habe, welche zur Folge gehabt hätte, dass bei der Beschlussfassung nicht mehr die Wertquoten und somit seine finanzielle Beteiligung an der Berufungsbeklagten 1 massgebend wären. Vorliegend sei die Aufteilung der Wertquoten bei der Berufungsbeklagten 1 sehr ungleich. Es sei zumindest fraglich, ob eine Regelung, wonach Stockwerkeigentümer mit einer klaren Minderheit an Wertquoten gültig Mehrheitsbeschlüsse fassen könnten, das Gleichbehandlungsgebot weniger verletzen würde als die aktuelle Regelung bzw. ob dadurch nicht der Minderheitenschutz etwas weit ausgedehnt würde (act. B.2, E. 8.5; vgl. auch E. 8.3.1).

8.2. Rüge der Berufungskläger 8.2.1.

Die Berufungskläger monieren, dass nicht nachvollziehbar sei, weshalb die Vorinstanz davon ausgehe, bei einer Nichtigkeitsklage sei das Feststellungsinteresse inhärent, bei einer Anfechtungsklage hingegen nicht. Sodann werde die Aussage ihres Rechtsvertreters verkürzt wiedergegeben. Die Aufhebung des Beschlusses verbessere ihre Rechtsstellung indirekt. Für das Gericht sei es nicht möglich, eine notwendige Verwaltungshandlung oder eine Willensabgabe (gemäss den Rechtsbegehren Ziffern 4 und 5 der Klage) anzuordnen, wenn kurz vorher ein Beschluss gefasst worden sei, welcher genau das Ziel dieser Rechtsbehelfe vereitle. Die Aufhebung des Beschlusses sei somit argumentative Voraussetzung für die Gutheissung der genannten Rechtsbegehren, womit ein Rechtsschutzinteresse gegeben sei. Dieses bestehe darin, dass ihnen bezüglich der Rechtsbegehren Ziffer 4 und 5 der Klage nicht vorgeworfen werden könne, dass sie den Beschluss zur Stimmrechtsänderung nicht angefochten und somit akzeptiert hätten und folglich über kein Rechtsschutzinteresse verfügen würden. Aufgrund ihres Rechtsschutzinteresses sei vorliegend, entgegen der Vorinstanz, im Sinne einer Abweichung vom Wortlaut von Art. 75 ZGB auch ihre Aktivlegitimation gegeben. Es gehe nicht an, sie nur in Bezug auf die Nichtigkeit des Beschlusses, nicht jedoch für die Anfechtbarkeit desselben als aktivlegitimiert anzusehen. Der Beschluss sei aus den bereits für die Nichtigkeit angeführten Gründen aufzuheben. Die aktuelle Stimmrechtsregelung er-

E. 44

/ 60 scheine ferner auch mit Blick auf Art. 2 ZGB respektive das daraus fließende Gebot der schonenden Rechtsausübung und des Schutzes von Minderheiten sowie das Gleichheitsgebot als rechtswidrig. Auf diese Argumentation sei die Vorinstanz nicht eingegangen, wodurch sie ihre Begründungspflicht verletzt habe. Die Vorinstanz habe zu Unrecht von sich aus Beweise berücksichtigt bzw. selbst Berechnungen angestellt, obschon die Beweislast betreffend das Vorliegen sachlicher Gründe für die Beschlussfassung beim Berufungsbeklagten 2 gelegen habe, welcher keine ent sprechenden Beweise vorgebracht habe. Entgegen den Ausführungen der Vorinstanz sei die aktuelle Situation nicht vergleichbar mit jener, die bei einem Wechsel zum Kopfstimmrecht bestehen würde. Diesfalls wäre keine diktatorische Stellung eines einzelnen Stockwerkeigentümers mehr möglich. Im Gegensatz zu ihrer aktuellen Situation hätte der Berufungsbeklagte 2 beim Kopfstimmrecht immer noch einen Einfluss auf die Geschicke der Berufungsbeklagten 1. Aktuell würden die Wohninteressen der Wertquotenminderheit von den rein finanziellen Interessen der Wertquotenmehrheit gänzlich verdrängt. Es werde der Beizug der Akten des Verfahrens ZR1 24 47 vor dem hiesigen Gericht und des Verfahrens mit der Proz. Nr. 115-2020-14 vor dem Regionalgericht Albula beantragt (act. A.1, II.B.35 ff.). 8.2.2. Die Berufungsbeklagten lassen ausführen, dass sowohl in Bezug auf die Nichtigkeits- als auch die Anfechtungsklage kein Rechtsschutzinteresse der Berufungskläger gegeben sei. Die von den Berufungsklägern beantragte Abänderung des Reglements könne weder als notwendige Verwaltungshandlung noch als richterliche Verpflichtung des Berufungsbeklagten 2 zur Abgabe einer Willenserklärung angeordnet werden. Daran vermöge der angefochtene Beschluss nichts zu ändern, und zwar unabhängig davon, ob er aufgehoben werde oder nicht. Es bestehe kein Zusammenhang zu den Rechtsbegehren Ziffern 4 und 5 der Klage. Die Berufungskläger seien sowohl bezüglich der Feststellung der Nichtigkeit als auch der Anfechtung des Beschlusses nicht aktivlegitimiert, da sie diesem zugestimmt hätten und keinen Willensmangel geltend machen würden. Eine Abweichung vom klaren Wortlaut von Art. 75 ZGB komme nicht in Betracht. Mit der Berücksichtigung der grossen wirtschaftlichen Beteiligung am Stockwerkeigentum

bestehe ein sachlicher Grund für das Wertquotenstimmrecht. Der Berufungsbeklagte 2, der die Mehrheit der Wertquoten halte, sei von allen Beschlüssen der Berufungsbeklagten 1 am meisten betroffen. Sein Interesse an der Beibehaltung der angestammten, einstimmig vereinbarten Stimmrechtsregelung sei legitim. Eine Abänderung des Stimmrechts im Sinne der Berufungskläger würde angesichts der konkreten (wirtschaftlichen) Verhältnisse eine ungerechte Ordnung schaffen, in welcher die Minderheit über die Mehrheit bestimmen könnte. Es wäre an den Berufungsklägern gelegen, die Rechtswidrigkeit des angefochtenen Beschlusses aufzuzeigen, was ihnen je-

E. 45

/ 60 doch nicht gelungen sei. Die Beweislast habe nicht den Berufungsbeklagten 2, sondern vielmehr die Berufungskläger getroffen. Ohnehin stelle sich die Frage der Beweislast vorliegend nicht, da die Begründetheit der Ablehnung des Antrags auf Reglementsänderung offensichtlich sei. Die Beweiswürdigung durch die Vorinstanz sei völlig korrekt erfolgt. Die Akten des Verfahrens ZR1 24 47 vor dem hiesigen Gericht und des Verfahrens mit der Proz. Nr. 115-2020-14 vor dem Regionalgericht Albula seien mangels Relevanz für das vorliegende Verfahren nicht beizuziehen (act. A.2, II.B.90 ff.). 8.2.3. Die Berufungskläger machen in ihrer Berufungsreplik geltend, dass die meisten Vorbringen der Berufungsbeklagten als verspätet aus dem Recht zu weisen seien. Die Diktatur des Berufungsbeklagten 2, bei welcher sämtlichen anderen Stockwerkeigentümern kein Stimmgewicht zukomme, verstosse gegen die Gebote der schonenden Rechtsausübung und der Gleichbehandlung, was nicht durch dessen wirtschaftliche Mehrbeteiligung gerechtfertigt werden könne. Für den Fall der Einführung des Kopfstimmrechts würden das Stimmrecht und das Stimmgewicht des Berufungsbeklagten 2 gewahrt (act. A.3, II.B.39 ff.). 8.3. Beurteilung durch die Berufungsinstanz 8.3.1. Mit der Vorinstanz ist das Vorliegen eines Rechtsschutzinteresses der Berufungskläger an der Aufhebung des Beschlusses vom 17. August 2020 zu verneinen (vgl. auch E. 7.3.1). So verlangen sie mit ihrem Rechtsbegehren Ziffer 3 der Klage (subeventualiter) die Aufhebung eines negativen Beschlusses (vgl. dazu E. 7.3.9) und würde eine Gutheissung ihres Antrags – anders als eine allfällige Gutheissung der Rechtsbegehren Ziffer 1, 4 und 5 der Klage – mithin zu keiner Änderung des status quo führen. Insbesondere würde diesfalls der gefasste negative Beschluss nicht durch einen positiven Beschluss betreffend die von den Berufungsklägern angestrebte Änderung des Reglements ersetzt. Wie die Berufungskläger im Berufungsverfahren selbst ausführen (vgl. act. A.1, II.B.19), bezwecken sie mit ihren Anträgen (einzig) die Abänderung von Ziffer 13 Absatz 4 des Verwaltungsreglements. Diese Rechtsfolge kann durch die Aufhebung des angefochtenen Beschlusses jedoch nicht erreicht werden, womit die Berufungskläger über kein eigenständiges Interesse am entsprechenden, rein kassatorischen Rechtsbegehren verfügen. Soweit die Berufungskläger im Wesentlichen geltend machen, dass sich ihr Rechtsschutzinteresse in Bezug auf das Rechtsbegehren Ziffer 3 der Klage aus dem Zusammenhang mit den Rechtsbegehren Ziffern 4 und 5 der Klage (gerichtliche Anordnung einer notwendigen Verwaltungshandlung respektive Verpflichtung des Berufungsbeklagten 2 zur Abgabe einer Willenserklärung) ergebe, kann ihrer Argumentation nicht gefolgt werden, zumal das Rechtsschutzinteresse als Prozessvor-

E. 46

/ 60 aussetzung in Bezug auf jedes einzelne Rechtsbegehren gegeben sein muss (vgl. BGE 122 III 279 E. 3a; STAEHELIN/STAEHELIN/GROLIMUND, Zivilprozessrecht, 4. Aufl.

2024, § 11 Rz. 1) und sich nicht aus dem Zusammenhang verschiedener Rechtsbegehren ergibt. Entgegen der Auffassung der Berufungskläger konnte bzw. kann auf die genannten Anträge denn auch unabhängig von der Nichtigerklärung (vgl. vorstehend E. 7) oder Aufhebung des (negativen) Beschlusses vom 17. August 2020 eingetreten werden (vgl. dazu nachfolgend E. 9 f.). Zusammenfasst ist die Vorinstanz auf das klägerische Rechtsbegehren Ziffer 3 richtigerweise nicht eingetreten. Auf das Rechtsbegehren Ziffer 4 der Berufung ist dementsprechend ebenso nicht einzutreten. 8.3.2. Hinsichtlich der Eventualbegründung der Vorinstanz ist den Berufungsklägern insoweit zuzustimmen, als dass die Vorinstanz ihre Aktivlegitimation zur Erhebung der Anfechtungsklage zu Unrecht verneint hat. Gemäss Art. 75 ZGB ist grundsätzlich jeder Stockwerkeigentümer zur Erhebung einer Anfechtungsklage aktivlegitimiert, der einem (positiven) Beschluss nicht zugestimmt hat. Diese Bestimmung dient der Verhinderung widersprüchlichen Verhaltens. Wie bereits erwähnt (vgl. E. 7.3.9), handelt es sich vorliegend aber um einen negativen Beschluss, mit welchem ein Antrag der Berufungskläger aufgrund der Nicht-Zustimmung des Berufungsbeklagten 2 abgelehnt wurde. Entsprechend waren die Berufungskläger legitimiert, den (mit ihrem Antrag sowie ihrem Stimmverhalten nicht übereinstimmenden) negativen Beschluss anzufechten (vgl. zum Ganzen Urteil des Obergerichts des Kantons Aargau ZVE.2022.42 vom 9. Januar 2023 E. 3.3; WERMELINGER, Zürcher Kommentar, Art. 712m ZGB N. 217a; je m.w.H.; vgl. auch BGE 145 III 121 E. 4.3.6, Urteil des Bundesgerichts 5A_640/2012 vom 13. November 2012 E. 4.4). Hinsichtlich der dem Berufungsbeklagten 2 abgesprochenen Passivlegitimation bringen die Berufungskläger nichts vor (vgl. auch E. 4.3). 8.3.3. An dieser Stelle ist noch auf die weitere Kritik der Berufungskläger an der vorinstanzlichen materiellen Eventualbegründung einzugehen. Soweit die Berufungskläger pauschal vorbringen, dass der Beschluss vom 17. August 2020 aus den für die Nichtigkeit angeführten Gründen aufzuheben sei, kommen sie ihrer Begründungspflicht (vgl. E. 2.2) nicht nach, weshalb keine weitere Auseinandersetzung mit dem entsprechenden Vorbringen zu erfolgen hat. Die Berufungskläger machen weiter geltend, dass die Vorinstanz ihre Begründungspflicht verletzt habe, indem sie nicht auf die Argumentation eingegangen sei, wonach die aktuelle Regelung der Beschlussfassung gegen die Gebote der schonenden Rechtsausübung und des Schutzes von Minderheiten sowie das Gleichbehandlungsgebot verstosse. In der Tat hat die Vorinstanz sich in ihrer Eventualbegründung nicht explizit auf die

E. 47

/ 60 Ausführungen der Berufungskläger bezogen, sondern auf die gültige Reglementsbestimmung verwiesen (vgl. act. B.2, E. 8.5 S. 31). So ging sie bereits im Rahmen der vorangehenden Erwägungen auf die Beschlussfassung gemäss Reglement und auf die Bedeutung der von den Berufungsklägern genannten Grundsätze ein (vgl. act. B.2, E. 8.4.4 und 8.1.1), was der Begründungspflicht genügt. Soweit die Berufungskläger sodann argumentieren, dass der Berufungsbeklagte 2 bei der Ausübung seines Stimmrechts in Bezug auf den strittigen Beschluss gegen das Gebot der schonenden Rechtsausübung sowie das Gleichbehandlungsgebot verstossen habe, ohne sich dabei mit dem angefochtenen Entscheid auseinanderzusetzen, ist darauf nicht einzugehen. Die Berufungskläger bringen ferner vor, die Vorinstanz habe zu Unrecht von sich aus Beweise berücksichtigt bzw. Berechnungen ange stellt, obschon die Beweislast betreffend das Vorliegen sachlicher Gründe beim Berufungsbeklagten 2 gelegen habe. Zwar ist zutreffend, dass die Vorinstanz Berechnungen anstellte, welche die Berufungsbeklagten in ihrer Rechtsschrift nicht vorge-

nommen hatten. Bei diesen Berechnungen handelt es sich aber nicht um ein Beweismittel, sondern um eine (rechtliche) Argumentation, die auf von den Parteien in das Verfahren eingebrachten Tatsachen beruhte. Unter diesen Umständen ist keine unzulässige Beweiserhebung durch die Vorinstanz erkennbar. Es bleibt noch auf den Vorwurf einzugehen, wonach die Vorinstanz verkenne, dass es bei einem Wechsel auf das Kopfstimmrecht – im Gegensatz zur aktuellen Situation – zu keinen Rechtsverletzungen mehr kommen würde. Wie bereits ausgeführt wurde, führt die geltende (zulässige) Regelung der Beschlussfassung der Berufungsbeklagten 1 nicht zu einer rechtswidrigen Situation bzw. systematischen Rechtsverletzungen (vgl. vorstehend E. 7.3.8). Entsprechend hatte die Vorinstanz keinen Anlass, sich zur Rechtmässigkeit oder Opportunität einer möglichen anderen Regelung zu äussern. Soweit die Berufungskläger sodann Ausführungen zur Art bzw. Qualität ihrer Interessen sowie jener des Berufungsbeklagten 2 machen (Wohninteressen respektive rein finanzielle Interessen), ist darauf mangels Relevanz (vgl. vorstehend E. 6.3.2) nicht einzugehen. Unter diesen Umständen kann offenbleiben, ob die diesbezüglichen Vorbringen der Berufungskläger rechtzeitig erfolgten oder nicht (vgl. act. A.2, I.7; act. A.3, I.7). 8.3.4. Schliesslich ist auf die in diesem Zusammenhang gestellten Beweisanträge der Parteien einzugehen. Die Berufungskläger beantragen den Beizug der Akten des Verfahrens ZR1 24 47 vor dem hiesigen Gericht und des Verfahrens mit der Proz. Nr. 115-2020-14 vor dem Regionalgericht Albula, um zu belegen, dass der Berufungsbeklagte 2 willkürlich Beschlüsse zu seinem finanziellen Vorteil allein fällen könne (act. A.1, II.B.42). Die Beurteilung der Rechtmässigkeit von anderen Beschlüssen als dem vorliegend strittigen Beschluss vom 17. August 2020 bildet

E. 48

/ 60 nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens und hat auch keinen Einfluss darauf, weshalb der beantragte Aktenbeizug unterbleiben kann. Was sodann den Antrag der Berufungskläger auf Parteibefragung (act. A.1, II.B.42) anbelangt, ist dieser mangels Begründung bzw. formgerechten Beweisangebots abzuweisen (vgl. E. 5.3.1). Die Berufungsbeklagten offerieren den Handelsregisterauszug der P._____ AG (act. C.2) zum Nachweis der Nutzung von Räumlichkeiten durch den Berufungsbeklagten 2 (act. A.2, II.B.104 u. II.B.106; vgl. act. A.2, I.7). Mangels Relevanz der Art der Nutzungsinteressen der Parteien bezüglich der Liegenschaft (vgl. vorstehend E. 8.3.3) ist der offerierte Handelsregisterauszug nicht zu berücksichtigen. Unter diesen Umständen kann offenbleiben, ob die Beweisanträge der Parteien rechtzeitig erfolgten. 9. Anordnung einer notwendigen Verwaltungshandlung

E. 49

/ 60 Verwaltungsreglements der Berufungsbeklagten 1 einräumen würde (act. B.2, E. 9.3).

E. 50

/ 60 eingereicht, sondern das Rechtsbegehren 4, für welches das summarische Verfahren anwendbar sei, eventualiter gestellt. Die behauptete "faktische" Anordnung gemäss Art. 5 Abs. 2 lit. d EGzZPO sei nicht erfolgt. Sodann liege eine unzulässige objektive Klagenhäufung vor, zumal hinsichtlich des Rechtsbegehrens 4 nicht dieselbe sachliche Zuständigkeit gegeben und nicht dieselbe Verfahrensart anwendbar sei wie für die übrigen Rechtsbegehren. Entsprechend sei auf die gesamte Klage bzw. jedenfalls das genannte Begehren nicht einzutreten. Der vorliegend beantragten Abänderung des Reglements komme keine sach- oder funktionssichernde Funktion im Sinne von Art. 647 Abs. 2 Ziff. 1

ZGB zu. Der Wert und die Gebrauchsfähigkeit der gemeinschaftlichen Sache seien in keiner Weise gefährdet. Es gehe allein um die Einführung einer für die Berufungskläger vorteilhafteren Stimmrechtsordnung zum Nachteil des Berufungsbeklagten 2. Die Berufungsbeklagte 1 sei uneingeschränkt handlungsfähig und habe in den letzten Jahren eine Vielzahl an rechtskonformen, gültigen Beschlüssen gemäss dem geltenden Verwaltungsreglement gefasst. Niemand habe ein so grosses Interesse am Werterhalt der Liegenschaft wie der Berufungsbeklagte 2, welcher mit Abstand am meisten Anteile halte. Der Wert einzelner Stockwerkeigentumseinheiten könne kein Argument für die Anordnung notwendiger Verwaltungshandlungen sein. Eine analoge Anwendung von Art. 712q Abs. 1 ZGB falle ausser Betracht. Es liege keine mangelhafte Stimmrechtsordnung vor, zumal allen Stockwerkeigentümern ein Stimmrecht zukomme. Eine gerichtlich angeordnete Änderung der zulässigen, einstimmig beschlossenen Stimmrechtsordnung sei ausgeschlossen (act. A.2, II.B.109 ff.).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.