

# GR\_GERICHTE ZR1 2024 47 vom 17. Juni 2025

GR Gerichte, 2025-06-17, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr\\_gerichte\\_ZR1\\_2024\\_47](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_ZR1_2024_47)

FR: GR\_GERICHTE ZR1 2024 47 du 17 juin 2025

IT: GR\_GERICHTE ZR1 2024 47 del 17 giugno 2025

## Regeste

Anfechtung Beschlüsse Stockwerkeigentümerversammlung | Sachenrecht

## Erwägungen

### E. 1

Eintretensvoraussetzungen

### E. 6

/ 64 Beim angefochtenen Entscheid handelt es sich um einen erstinstanzlichen Endentscheid, welcher mit Berufung angefochten werden kann (Art. 308 Abs. 1 lit. a ZPO). Gegenstand bildet die Anfechtung der an der Stockwerkeigentümerversammlung vom 28. Dezember 2019 gefällten Beschlüsse zu Traktandum 3a) und 3b) (Genehmigung der Jahresrechnung und Entlastung der Verwaltung), Traktandum 4 (Abänderung des Verteilschlüssels der Betriebskosten), Traktandum 5 (Betreibung M.\_\_\_\_\_) sowie Traktandum 7 (Glasschaden Schaufenster "J.\_\_\_\_"). Die Anfechtung von Beschlüssen einer Stockwerkeigentümerversammlung ist grundsätzlich eine vermögensrechtliche Angelegenheit. 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 über CHF 160'000.00 (act. B.2, E. 1; vgl. auch RG-act. I.3), 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 5. März 2024 zugegangen (RG-act. IV.15.1) und sie am 19. April 2024 ihre Berufung einreichten, unter Berücksichtigung der Gerichtsferien (Art. 145 Abs. 1 lit. a ZPO) ebenfalls gewahrt. Da auch die übrigen Eintretensvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Berufung – unter Vorbehalt einer hinreichenden Begründung – einzutreten. 2. Grundsätze des Berufungsverfahrens 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], 4. Aufl., Zürich 2025, Art. 310 ZPO N. 6). 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 vor 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,

## **E. 7**

/ 64 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. 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 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, 138 III 374 E. 4.3.1; Urteil des Bundesgerichts 4A\_186/2022 vom 22. August 2022 E. 4.4.1). 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 Entscheidungsfindung 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

## **E. 8**

/ 64 Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 4. Aufl., Basel 2024, Art. 317 ZPO N. 10). 3. Legitimation der Rechtsvertretung der Berufungsbeklagten 3.1. Parteistandpunkte 3.1.1. Die Berufungskläger bringen mit Blick auf die Bevollmächtigung des Rechtsvertreters der Berufungsbeklagten, Rechtsanwalt Casanova, vor, dass zwar eine Vollmacht des Verwalters sowie die Abstimmungstalons eines Beschlusses, jedoch kein rechtsgültig protokollierter Stockwerkeigentümerbeschluss – welcher gegebenenfalls angefochten sowie durch neu hinzutretende Stockwerkeigentümer eingesehen werden könnte – vorlägen. Gemäss Ziffer 13 des Reglements könne ein Protokoll lediglich durch

schriftliche Zustimmung aller Stockwerkeigentümer zu einem Traktandum ersetzt werden. Da vorliegend keine Einstimmigkeit bestehe und zudem keine qualifizierte Mehrheit an Wertquoten und Köpfen gegeben sei, sei kein rechtsgültiger Beschluss zur Ermächtigung des Verwalters zur Führung des vorliegenden Verfahrens oder zur Mandatierung eines Rechtsvertreters zustande gekommen. Die durch Rechtsanwalt Casanova ohne gültige Vollmacht eingereichten Rechtsschriften und die an der Hauptverhandlung gemachten Äusserungen seien folglich unbeachtlich und aus dem Recht zu weisen. Die Berufungsbeklagte habe sich dementsprechend im Verfahren vor der Vorinstanz nie geäußert. Ihre eigenen Vorbringen seien somit seitens der Berufungsbeklagten nie bestritten worden und hätten mithin als anerkannt zu gelten, weshalb die Klage vollumfänglich gutzuheissen sei (act. A.1, II.B.8 ff.). 3.1.2. Die Berufungsbeklagte stellt sich auf den Standpunkt, dass Rechtsanwalt Casanova zur Prozessführung im vorliegenden Verfahren (unter Einschluss des Rechtsmittelverfahrens) rechtsgültig bevollmächtigt worden sei. Im Zeitpunkt der Klageerhebung hätten sich alle Stockwerkeigentümer ausser M.\_\_\_\_\_ als klagende Parteien konstituiert, weshalb sie beim Beschluss über die Ermächtigung des Verwalters und die Mandatierung von Rechtsanwalt Casanova gemäss Art. 712m Abs. 2 in Verbindung mit Art. 68 ZGB nicht stimmberechtigt gewesen seien. Entsprechend sei nach Lehre und Rechtsprechung kein formeller Beschluss der Stockwerkeigentümergeinschaft notwendig gewesen, sondern habe die Zustimmung von M.\_\_\_\_\_ als einzigem Stimmberechtigten zum (unter den gegebenen Umständen zulässigen) Zirkularbeschluss ausgereicht. Der guten Ordnung halber seien sämtliche Stockwerkeigentümer mit Schreiben vom 16. Oktober 2020 über diesen Umstand informiert worden. Diese hätten in der Folge den ausgefüllten Zirkularbeschluss dennoch an die Verwaltung retourniert und alle

## **E. 9**

/ 64 Anträge abgelehnt, wobei ihre Stimmen mangels Stimmrecht für die Beschlussfassung unbeachtlich gewesen seien. Die Beschlussfassung durch die Stockwerkeigentümergeinschaft sei nicht bloss anlässlich einer Stockwerkeigentümersammlung möglich, sondern habe von Gesetzes wegen auch durch Zirkularbeschluss erfolgen können, wobei Art. 27 Abs. 1 lit. a der damals geltenden Covid-19-Verordnung 3 zudem die Durchführung von Versammlungen auf schriftlichem Weg erlaubt habe. Im Übrigen sehe Ziffer 13 des Reglements vor, dass ein Beschluss der Stockwerkeigentümersammlung durch schriftliche Zustimmung aller Stockwerkeigentümer ersetzt werden könne. Da M.\_\_\_\_\_ der einzige Stockwerkeigentümer mit Stimmberechtigung gewesen sei und den traktandierten Anträgen zugestimmt habe, sei der Zirkularbeschluss gültig zustande gekommen. Für den Zirkularbeschluss sei ferner keine Protokollierungspflicht vorgesehen, zumal dieser bereits durch die Zustimmung der stimmberechtigten Stockwerkeigentümer rechtsgültig zustande komme. Für den Fall, dass eine Protokollierung des Zirkularbeschlusses notwendig gewesen wäre, sei der Berufungsbeklagten eine Nachfrist zur Nachholung der Protokollierung anzusetzen. Im Übrigen könne die Klage der Berufungskläger selbst bei allfällig mangelnder rechtsgültiger Vertretung abgewiesen werden, da das Gericht das Recht von Amtes wegen anwende. Schliesslich sei das berufungsklägerische Vorbringen der fehlenden Ermächtigung zur Prozessführung als rechtsmissbräuchlich zu qualifizieren, zumal die Berufungskläger bereits mit Schreiben der Verwaltung vom 16. Oktober 2020 über das gewählte Vorgehen informiert worden seien und spätestens mit Erhalt der Klageantwort Kenntnis von der erteilten Vollmacht gehabt hätten, die angeblich fehlende Bevollmächtigung des

Rechtsvertreter der Berufungsbeklagten jedoch nicht bereits im vorinstanzlichen Verfahren, sondern erst im Berufungsverfahren gerügt hätten (act. A.2, II.B.25 ff.). 3.1.3. In ihrer Berufungsreplik führen die Berufungskläger aus, dass grundsätzlich immer ein anfechtbares Protokoll zu erstellen und an sämtliche Stockwerkeigentümer zu versenden sei. Selbst nicht stimmberechtigte Stockwerkeigentümer könnten hernach gegen entsprechende Beschlüsse vorgehen, was ohne Protokollierung und Information verunmöglicht werde. Im Übrigen sei M.\_\_\_\_\_ als direkter Betroffener der angefochtenen Beschlüsse ebenfalls in einem Interessenkonflikt gestanden und ihm sei dementsprechend ebenfalls kein Stimmrecht zugekommen. Ein rechtskräftiges Protokoll sei konstitutiv, weshalb vorliegend (mangels eines solchen Protokolls) kein Beschluss gefasst worden sei. Dieser Umstand sei von Amtes wegen zu beachten. Das Gericht sei nicht verpflichtet (gewesen), der Berufungsbeklagten eine Nachfrist zur Nachreichung einer rechtsgültigen Vollmacht zu setzen, zumal es sich vorliegend

#### **E. 10**

/ 64 nicht um einen behebbaren formalen Mangel im Sinne von Art. 132 Abs. 1 ZPO handle und der Instruktionsrichter nicht materiell prüfen müsse, ob die eingereichte, formell genügende Vollmacht auch rechtsgenügend sei (act. A.3, II.20 ff.). 3.1.4. Die Berufungsbeklagte hält in ihrer Berufungsduplik fest, dass der Zirkulationsbeschluss physisch vorliege und eingesehen werden könne. Im Weiteren sei M.\_\_\_\_\_ vorliegend ein Stimmrecht zugekommen, zumal ein Interessenkonflikt nicht bereits durch die abstrakte Betroffenheit als Stockwerkeigentümer durch die Beschlüsse der Stockwerkeigentümerversammlung entstehe. Es würde überspitzten Formalismus darstellen, die eingereichte Vollmacht und den ihr zugrundeliegenden Zirkulationsbeschluss einzig aus formellen Gründen als ungenügend zu betrachten. Ausserdem seien auch ohne gültige Vollmacht vorgenommene Prozesshandlungen eines Vertreters nicht ohne Weiteres nichtig, sondern könnten nachträglich genehmigt oder innert einer anzusetzenden Frist wiederholt werden (act. A.4, II.27 ff.). 3.2. Beurteilung durch die Berufungsinstanz 3.2.1. 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, weshalb die Gültigkeit einer eingereichten Vollmacht von Amtes wegen zu prüfen ist (Urteile des Bundesgerichts 4A\_533/2023 vom 18. April 2024 E. 3.2, 4A\_454/2018 vom 5. Juni 2019 E. 2.4). Vorliegend stand die (rechtsgültige) Bevollmächtigung von Rechtsanwalt Casanova im vorinstanzlichen Verfahren nicht zur Diskussion; die Vorinstanz schien diese (implizit) als gegeben zu erachten und die Berufungskläger stellen diese erstmals im Berufungsverfahren in Abrede. Da die gültige Rechtsvertretung gemäss den vorangehenden Ausführungen eine Prozessvoraussetzung darstellt, ist sie im vorliegenden Berufungsverfahren jedoch von Amtes wegen zu prüfen (vgl. PKG 2010 Nr. 3 E. 3). 3.2.2. Passivlegitimiert im Falle der Anfechtung eines Beschlusses der Stockwerkeigentümerversammlung 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 Stockwerkeigentum, 3. Aufl., Zürich 2023 [zitiert: WERMELINGER, SVIT-Kommentar], Art. 712m ZGB N. 227). Sofern sich die

#### **E. 11**

/ 64 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 – einer vorgängigen Ermächtigung durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer (Art. 712t Abs. 2 ZGB). Die Beschlussfassung der Stockwerkeigentümergeinschaft bezüglich der Prozessführung kann nicht nur anlässlich einer Versammlung, sondern gestützt auf Art. 712m Abs. 2 in Verbindung mit Art. 66 Abs. 2 ZGB auch auf dem Zirkularweg erfolgen, wobei dafür grundsätzlich die Zustimmung sämtlicher Stockwerkeigentümer erforderlich ist. Soweit der von der Stockwerkeigentümergeinschaft zu führende Prozess von Stockwerkeigentümern angehoben wurde, muss jedoch die Zustimmung der übrigen, nicht klagenden Stockwerkeigentümer ausreichen, zumal die prozessführenden Stockwerkeigentümer bei der Beschlussfassung über die Prozessführung der Gemeinschaft zufolge der offensichtlich bestehenden Interessenkollision (vgl. Art. 712m Abs. 2 i.V.m. Art. 68 ZGB) ohnehin ausgeschlossen sind. Die klagenden Stockwerkeigentümer haben einen schriftlichen Beschluss mithin nicht zu unterzeichnen (PKG 2010 Nr. 3 E. 3; Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich RV190003 vom 8. Juli 2019 E. 2.3.3; WERMELINGER, Zürcher Kommentar, Das Stockwerkeigentum, Art. 712a-712t ZGB, 2. Aufl., Zürich 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). Zustande gekommen ist ein Zirkulationsbeschluss im Moment, in welchem der letzte stimmberechtigte Stockwerkeigentümer schriftlich zugestimmt hat (Urteil des Kantonsgerichts Graubünden ZK1 10 48 vom 9. Januar 2012 E. 4e/ee; zum Vereinsrecht RIEMER, Berner Kommentar, Schweizerisches Zivilgesetzbuch, Die Vereine: Art. 60-79 ZGB, Art. 712m Abs. 2 ZGB [Stockwerkeigentümergeinschaft], 2. Aufl., Bern 2023, Art. 66 ZGB N. 28, je m.w.H.). 3.2.3. Mit Schlichtungsgesuch vom 28. Januar 2020 haben sich sämtliche damaligen Stockwerkeigentümer mit Ausnahme von M.\_\_\_\_\_ als Kläger im vorliegenden Verfahren konstituiert. Gemäss den vorstehenden Ausführungen waren die Kläger bei der Beschlussfassung über die Prozessführung der Gemeinschaft aufgrund der bei ihnen bestehenden Interessenkollision vom Stimmrecht ausgeschlossen. Die diesbezüglichen Beschlüsse konnten demnach faktisch durch M.\_\_\_\_\_ alleine gefasst werden. Es bestand dabei keine Verpflichtung, zwecks Beschlussfassung eine Versammlung einzuberufen, sondern

## **E. 12**

/ 64 diese konnte gemäss den gesetzlichen (vgl. Art. 712m Abs. 2 i.V.m. Art. 66 Abs. 2 ZGB) und reglementarischen (vgl. RG-act. II.2, Ziff. 13 Abs. 5) Bestimmungen auch auf dem Zirkularweg erfolgen. Durch die am 22. Oktober 2020 erklärte Zustimmung von M.\_\_\_\_\_ – als einzigem stimmberechtigten Stockwerkeigentümer – zu den Anträgen betreffend die Ermächtigung des Verwalters und die Mandatierung von Rechtsanwalt Casanova (RG-act. III.2) wurden die entsprechenden Beschlüsse rechtsgültig gefasst. Dies muss vorliegend unabhängig davon gelten, ob es sich bei diesen Beschlüssen um wichtigere Verwaltungshandlungen gemäss Art. 647b Abs. 1 ZGB handelte oder nicht (vgl. dazu WERMELINGER, Zürcher Kommentar, Art. 712t ZGB N. 69), zumal nach dem Gesagten alle Stockwerkeigentümer ausser M.\_\_\_\_\_ von der Beschlussfassung ausgeschlossen waren (vgl. überdies zur Erleichterung des Beschlussquorums nachfolgend E. 6.3.3.2). Wie die Berufungsbeklagte zu Recht ausführt, gilt ausserdem die Protokollierungspflicht gemäss

Art. 712n Abs. 2 ZGB nur für die (mündliche) Beschlussfassung anlässlich einer Versammlung der Stockwerkeigentümer, nicht hingegen für eine solche auf dem Zirkularweg, zumal der Zirkularbeschluss in diesem Fall durch schriftliche Zustimmung zu einem (schriftlichen) Antrag zustande kommt. Durch die (ausschliesslich) schriftliche Form des Zirkulationsbeschlusses und die dadurch gewährleistete Dokumentation wird auch 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; 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 Berufungskläger können mithin aus dem Umstand, dass der gültig gefasste, schriftliche Zirkularbeschluss nicht zusätzlich protokolliert wurde, nichts zu ihren Gunsten ableiten. 3.2.4. An dieser Stelle ist sodann darauf hinzuweisen, dass die Berufungskläger, welche spätestens seit Erhalt der durch Rechtsanwalt Casanova im Namen der Berufungsbeklagten im vorinstanzlichen Verfahren eingereichten Klageantwort Kenntnis von den in dieser Hinsicht gefassten Beschlüssen haben mussten, diese nicht innert der Verwirkungsfrist gemäss Art. 712m Abs. 2 i.V.m. Art. 75 ZGB angefochten haben und jedenfalls keine Nichtigkeit der Beschlüsse vorliegt, weshalb auch aus diesem Grund von einer gültigen Bevollmächtigung des Rechtsvertreters auszugehen ist (vgl. Urteil des Bundesgerichts 5A\_773/2019 vom 6. März 2020 E. 3.2; Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich NP130037 vom 3. Februar 2014 E. 2e, je m.H. auf Urteil des Bundesgerichts 5C.246/2005 vom

## **E. 13**

/ 64 6. Februar 2006 E. 2.2). In diesem Zusammenhang ist ausserdem zu erwähnen, dass die Berufungskläger mit Schreiben der Verwaltung vom 16. Oktober 2020 (act. C.2) – dieses ist als Novum zuzulassen (vgl. E. 2.3), zumal die Berufungskläger die (rechtsgültige) Bevollmächtigung von Rechtsanwalt Casanova durch die Berufungsbeklagte erstmals im Berufungsverfahren in Abrede stellten (vgl. E. 3.2.1) und zuvor mithin kein Anlass für das Einreichen des Schreibens bestand –, mit welchem ihnen die Anträge betreffend Prozessführung im Rahmen eines Zirkulationsbeschlusses unterbreitet wurden, bereits darüber informiert worden waren, dass ihnen als klagende Stockwerkeigentümer aufgrund ihres Interessenkonflikts in dieser Angelegenheit kein Stimmrecht zukomme und mithin die Zustimmung von M.\_\_\_\_\_ genüge. In der Folge stimmten neben M.\_\_\_\_\_ sämtliche übrigen damaligen Stockwerkeigentümer (trotz nicht gegebenen Stimmrechts) schriftlich ab (RG-act. III.2), wobei ihre jeweiligen Unterschriften die Kenntnisnahme des genannten Schreibens und damit der beabsichtigten Beschlussfassung durch M.\_\_\_\_\_ mittels Zirkularbeschlusses belegen. 3.2.5. Vor dem Hintergrund der gültigen Beschlussfassung ist die Bevollmächtigung von Rechtsanwalt Casanova durch die dazu ermächtigte Verwaltung (RG-act. III.1 = RG-act. VI.2) rechtsgültig erfolgt. Damit hat die Vorinstanz zu Recht auf die eingereichte Vollmacht von Rechtsanwalt Casanova abgestellt und die durch diesen im vorinstanzlichen Verfahren eingereichten Rechtsschriften und gemachten Äusserungen können demnach berücksichtigt werden. Ebenso ist die Prozessführungsbefugnis von Rechtsanwalt Casanova betreffend die Berufungsbeklagte im Berufungsverfahren als gegeben zu erachten. 4. Beschlussfassung anlässlich der Stockwerkeigentümersammlung 4.1. Vorinstanzlicher Entscheid Die Vorinstanz gelangte zusammengefasst zum Schluss, dass an der Stockwerkeigentümersammlung

vom 28. Dezember 2019 die im entsprechenden, durch die Verwaltung erstellten Protokoll angeführten Beschlüsse gefasst worden seien. Für die behauptete und bestrittene Tatsachenbehauptung der Berufungskläger, wonach anlässlich der Versammlung keine Beschlüsse gefasst worden seien, obliege diesen der volle Beweis. Dieser gelte weder dadurch als erbracht, dass die Berufungsbeklagte keine der berufungsklägerischen Behauptung widersprechenden Handnotizen oder sonstige Indizien in den Prozess eingebracht habe, noch dadurch, dass sich (bis auf einen Stockwerkeigentümer) sämtliche Stockwerkeigentümer im Zeitpunkt der Einreichung der Klage als klagende Parteien am Prozess beteiligt und diese Behauptung stets gemeinsam

#### **E. 14**

/ 64 vorgebracht hätten. Da sodann nicht davon auszugehen sei, dass die offerierten Parteibefragungen der Berufungskläger, deren Interessenlage offensichtlich sei, zu einem anderen Ergebnis als zur Bestätigung der in der gemeinsamen Klage gemachten Ausführungen geführt hätten, sei auf die Befragung der Parteien verzichtet worden. Das Protokoll erscheine insgesamt als sorgfältig ausgearbeitet und es gebe keine Anhaltspunkte dafür, dass es inhaltlich nicht den wirklichen Ablauf der Eigentümerversammlung wiedergeben würde. Es sei überdies von der Verwaltung der Stockwerkeigentümergeinschaft und somit von einer Drittperson erstellt worden, wobei nicht davon auszugehen sei, dass die Verwaltung ein Interesse daran haben könnte, wissentlich und willentlich zugunsten eines einzigen Stockwerkeigentümers ein falsches Protokoll zu erstellen. Dagegen spräche insbesondere, dass im Protokoll ausdrücklich festgehalten worden sei, dass bezüglich der Kosten der Gegensprechanlage kein Beschluss gefasst worden sei, und dass auch einstimmig gefasste, durch die Berufungskläger nicht angefochtene Beschlüsse protokolliert worden seien. Seitens der Berufungskläger erscheine es inkonsequent, die einstimmig gefassten Beschlüsse durch die unterlassene Anfechtung nachträglich genehmigen zu wollen, obschon ihre Argumentation darauf basiere, dass anlässlich der Versammlung gar keine Beschlüsse gefasst worden seien (act. B.2, E. 5.3).

4.2. Grundsätzliche Parteistandpunkte 4.2.1. Die Berufungskläger monieren im Wesentlichen eine falsche Rechtsanwendung, eine Verletzung ihres rechtlichen Gehörs sowie eine willkürliche Beweiswürdigung durch die Vorinstanz. Diese habe zu Unrecht auf die Durchführung einer Parteibefragung sowie die Edition von Unterlagen verzichtet. Ferner habe sie das einzige vorliegende Beweismittel, das Protokoll der Stockwerkeigentümerversammlung vom 28. Dezember 2019, falsch gewürdigt sowie eine falsche Beweislastverteilung vorgenommen (vgl. act. A.1, II.B.13 ff.). Nachfolgend wird auf die einzelnen Rügen je gesondert eingegangen. 4.2.2. Die Berufungsbeklagte hält dagegen, dass die angebliche Verletzung des rechtlichen Gehörs und die behauptete Willkür der Vorinstanz durch die Berufungskläger nicht hinreichend dargetan würden. Die Vorinstanz habe zu Recht auf die Durchführung von Parteibefragungen bzw. Einvernahmen verzichtet und den Verzicht hinreichend begründet. Die Edition von Unterlagen sei durch die Berufungskläger nicht (formgerecht) beantragt worden. Die vorinstanzliche Beweiswürdigung in Bezug auf das Versammlungsprotokoll sowie die Beweislastverteilung seien nicht zu beanstanden (vgl. act. A.2, II.12 ff.).

#### **E. 15**

/ 64 4.3. Parteibefragung und Befragung des Verwalters 4.3.1. Rüge der Berufungskläger 4.3.1.1. Die Berufungskläger machen zunächst geltend, die Vorinstanz habe unter willkürlicher Verletzung ihres rechtlichen Gehörs auf die beantragte Parteibefragung zu den

Umständen der angeblichen Beschlussfassung verzichtet. Sowohl sie selbst als auch die Verwaltung hätten zu den Vorgängen anlässlich der Stockwerkeigentümersversammlung vom 28. Dezember 2019 befragt werden müssen, um zu evaluieren, ob tatsächlich Abstimmungen durchgeführt worden seien. Eine antizipierte Beweiswürdigung sei vorliegend ausgeschlossen, zumal sich die Vorinstanz mangels Vornahme der Parteibefragung trotz der gegen das Protokoll geäusserten Bedenken lediglich auf dieses stütze. Beim Protokoll handle es sich sodann um ein reines Beschlussprotokoll und nicht um ein Verlaufsprotokoll, weshalb der Verlauf durch eine Parteibefragung hätte erstellt werden müssen. Eine Parteibefragung der Berufungskläger erscheine trotz ihrer klaren Interessenlage nicht als sinnlos, zumal sie in ehrlicher Weise ihre Wahrnehmungen kundgetan hätten. Insbesondere aber hätten die Aussagen der Verwaltung, die keine direkte Partei, sondern eine professionelle Vertreterin der Berufungsbeklagten sei, von welcher – auch aufgrund der strafrechtlich durchsetzbaren Wahrheitspflicht – klare und wahre Aussagen zu den Vorkommnissen zu erwarten seien, anlässlich einer Parteibefragung nicht vorhergesehen werden können. Folglich werde erneut eine Parteibefragung beantragt (act. A.1, II.B.15 ff.). 4.3.1.2. Die Berufungsbeklagte bringt vor, dass die Vorwürfe der Verletzung des rechtlichen Gehörs sowie der Willkür in Zusammenhang mit den beantragten Parteibefragungen von den Berufungsklägern pauschal und ohne Begründung vorgebracht würden. Sie stellt sich auf den Standpunkt, dass die Parteibefragung der Berufungskläger mit Sicherheit nicht zu einem anderen Ergebnis als zur Bestätigung der in der Klageschrift gemachten Ausführung geführt hätte. Auch aus der Befragung der Verwaltung bzw. deren Angestellten N.\_\_\_\_\_, welcher das Protokoll als Vorsitzender der besagten Stockwerkeigentümersammlung ausgefertigt und persönlich unterzeichnet habe, wären keine neuen Erkenntnisse zu erwarten gewesen, zumal nicht anzunehmen sei, dass er von seinen unterzeichneten (korrekten) Feststellungen abweichen würde. Im Übrigen wäre der Verwalter mangels Organstellung nicht als Partei, sondern als Zeuge einzuvernehmen gewesen, womit er von seinem Zeugnisverweigerungsrecht nach Art. 166 Abs. 1 lit. a ZPO hätte Gebrauch machen können. Damit habe die Vorinstanz zu Recht auf die beantragten Befragungen bzw. Einvernahmen verzichtet (act. A.2, II.A.12 ff.).

## **E. 16**

/ 64 4.3.1.3. Die Berufungskläger weisen darauf hin, dass die Vorinstanz generell auf Parteibefragungen verzichtet habe, obwohl solche beantragt worden seien. Entgegen der Berufungsbeklagten fehle dem Verwalter als Parteivertreter die Zeugeneigenschaft und hätte er entsprechend auch nicht über ein Zeugnisverweigerungsrecht verfügt. Dass vorliegend die Parteivertretung der Berufungsbeklagten und die Verwaltung zusammenfielen, sei systemimmanent, was eine Parteibefragung bzw. Befragung des Vertreters einer Partei aber nicht ausschliesse (act. A.3, I.8 u. II.13). 4.3.1.4. In ihrer Duplik hält die Berufungsbeklagte fest, dass nur taugliche Beweismittel abzunehmen seien, das Beweismittel der Parteibefragung vorliegend jedoch mangels zu erwartenden Erkenntnisgewinnes sowie aufgrund der nur geringen Überzeugungskraft untauglich sei und deshalb durch die Vorinstanz ohne Weiteres habe abgelehnt werden können. Sodann sei die Stockwerkeigentümergeinschaft bereits im erstinstanzlichen Verfahren nicht durch den Verwalter, sondern durch Rechtsanwalt Casanova vertreten worden (act. A.4, I.8 u. II.19 f.). 4.3.2. Beurteilung durch die Berufungsinstanz 4.3.2.1. Gemäss Art. 152 Abs. 1 ZPO hat die beweispflichtige Partei einen bundesrechtlichen Anspruch darauf, für rechtserhebliche bestrittene Vorbringen zum Beweis zugelassen zu werden, wenn ihr Beweisantrag sich auf ein taugliches Beweismittel bezieht und nach Form und Inhalt den

Vorschriften des anwendbaren Prozessrechts entspricht (BGE 143 III 297 E. 9.3.2; GUYAN, in: Spühler/Tenchio/Infanger [Hrsg.], Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 4. Aufl., Basel 2024, Art. 152 ZPO N. 2). Dieser Anspruch steht einer vorweggenommenen (antizipierten) Beweiswürdigung freilich nicht entgegen. Eine antizipierte Beweiswürdigung erlaubt es dem Gericht, weitere – form- und fristgerecht beantragte und an sich taugliche – Beweismittel abzulehnen, wenn es in sorgfältiger und willkürfreier Würdigung der bereits erhobenen Beweismittel zum Schluss kommt, weitere Beweisabnahmen vermöchten an seiner bereits feststehenden Überzeugung hinsichtlich einer behaupteten und bestrittenen Tatsache nichts mehr zu ändern, und zwar auch dann nicht, wenn diese die von der beweisführenden Partei aufgestellte Tatsachenbehauptung stützen würden (Wahrunterstellung). Die antizipierte Beweiswürdigung dient der Verfahrensbeschleunigung und der Prozessökonomie (BGE 143 III 297 E. 9.3.2, 140 I 285 E. 6.3.1; Urteil des Bundesgerichts 4A\_350/2020 vom 12. März 2021 E. 6.2.2; BRÖNNIMANN, in: Hausheer/Walter [Hrsg.], Berner Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, Band II, Art. 150-352 ZPO, Art. 400-406 ZPO,

## **E. 17**

/ 64 Bern 2012, Art. 152 ZPO N. 55 ff., je m.w.H.). Keine vorweggenommene Beweiswürdigung, sondern eine Verletzung des Rechts auf Beweis liegt demgegenüber vor, wenn das Gericht objektiv taugliche und formgültig beantragte Beweise zu rechtserheblichen, bestrittenen Tatsachen nicht abnimmt, obwohl es die Sachvorbringen dazu weder als erstellt noch als widerlegt erachtet, oder wenn es einem Beweismittel von vornherein jede Erheblichkeit abspricht, ohne hierfür sachliche Gründe anzugeben (BGE 143 III 297 E. 9.3.2, 114 II 289 E. 2a; Urteile des Bundesgerichts 5A\_569/2023 vom 13. März 2024 E. 3.2, 4A\_350/2020 vom 12. März 2021 E. 6.2.2). 4.3.2.2. Strittig ist vorliegend zunächst, ob die Vorinstanz zu Recht darauf verzichtet hat, die Berufungskläger zu der durch diese behaupteten, von der Berufungsbeklagten bestrittenen, rechtlich relevanten Tatsache, wonach anlässlich der Stockwerkeigentümerversammlung vom 28. Dezember 2019 keine Beschlüsse gefasst worden seien, im Rahmen einer Parteibefragung zu befragen. In diesem Zusammenhang ist zunächst festzuhalten, dass es sich bei der Parteibefragung (Art. 191 ZPO) um ein vollwertiges und objektiv taugliches, mit anderen Beweismitteln gleichrangiges Beweismittel handelt (vgl. Art. 168 Abs. 1 lit. f ZPO). Obschon die befragte Partei über ein Interesse am Prozessausgang verfügt, kann nicht in grundsätzlicher Weise davon ausgegangen werden, dass einer Parteibefragung, in deren Rahmen die Partei Aussagen zu ihren eigenen Gunsten tätigt, nur eine geringe Beweiskraft zukomme und es demzufolge einer Bekräftigung durch zusätzliche Beweismittel bedürfe. Eine geschickte Befragung durch das Gericht kann erfahrungsgemäss durchaus ein gutes Mittel sein, die Wahrheit zu erforschen, da die befragte Partei – in Konfrontation mit der Gegenpartei – eindringlich verhört wird und auf unerwartete Fragen Antwort geben muss und das Gericht einen persönlichen Eindruck gewinnen kann (BGE 143 III 297 E. 9.3.2; Urteil des Bundesgerichts 5A\_550/2019 vom 1. September 2020 E. 9.1.3.1; HAFNER, in: Spühler/Tenchio/Infanger [Hrsg.], Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 4. Aufl., Basel 2024, Art. 191 ZPO N. 4 u. 8). Mit ihrer Erwägung, wonach die Interessenlage der Berufungskläger offensichtlich sei, vermöchte die Vorinstanz den Verzicht auf die Durchführung der Parteibefragung demnach nicht hinlänglich zu begründen. Hingegen lässt sich dem angefochtenen Entscheid entnehmen, dass die Vorinstanz im Wesentlichen deshalb auf eine Parteibefragung der Berufungskläger verzichtete, weil sie annahm, dass diese bei einer persönlichen Befragung lediglich die

bereits in der Klage gemachten Ausführungen wiederholen bzw. bestätigen würden. Ohne dies explizit festzuhalten, kam die Vorinstanz nach Würdigung des (einzigen) bereits

#### **E. 18**

/ 64 vorliegenden Beweismittels, nämlich des Versammlungsprotokolls, offenbar zum Schluss, dass die Befragung der Berufungskläger bzw. deren Aussagen nichts an ihrer bereits feststehenden Überzeugung in Bezug auf das Vorliegen gefasster Beschlüsse zu ändern vermöchte. Eine solche antizipierte Beweiswürdigung erweist sich vorliegend als zulässig. So haben die Berufungskläger im vorinstanzlichen Verfahren ihre Version des (angeblichen) Ablaufs der Stockwerkeigentümersammlung mehrfach und ausführlich dargelegt (vgl. RG-act. I.2, II.8 u. II.11; RG-act. I.5, II.10) und war mit der Vorinstanz anzunehmen, dass sie anlässlich einer Parteibefragung im Wesentlichen gleichlautende Ausführungen machen würden. Damit waren von einer Parteibefragung keine neuen Erkenntnisse zu erwarten, welche zu einer anderen Beurteilung bzw. Überzeugung der Vorinstanz hätten führen können. Im Übrigen kann zumindest fraglich erscheinen, inwiefern der Verlauf der Stockwerkeigentümersammlung überhaupt rechtserheblich ist, zumal für die gerichtliche Beurteilung primär relevant ist, ob (und welche) Beschlüsse gefasst wurden. Allein der Umstand, dass mit dem Versammlungsprotokoll nur ein (einziger) Beweis vorlag, dessen Richtigkeit durch die Berufungskläger bestritten wird, führt nicht dazu, dass das Vorgehen der Vorinstanz als willkürlich oder gehörsverletzend zu beurteilen wäre. Auf die Frage, welche Bedeutung dem Bestreiten der Richtigkeit des Protokolls durch die Berufungskläger zukommt, ist nachfolgend (vgl. E. 4.6.2.2) einzugehen. Insgesamt ist das Vorgehen der Vorinstanz in Bezug auf die beantragte Parteieinvernahme der Berufungskläger nicht zu beanstanden. Dem berufungsklägerischen Antrag auf eine Parteibefragung im Berufungsverfahren ist vor dem Hintergrund der vorangehenden Ausführungen nicht stattzugeben. 4.3.2.3. Sodann ist zu beurteilen, ob die Vorinstanz die Verwaltung der Stockwerk- eigentümergeinschaft, die O.\_\_\_\_\_, respektive deren Angestellten, N.\_\_\_\_\_, hätte befragen müssen. Darauf hinzuweisen ist zunächst, dass nicht ersichtlich ist, dass die Berufungskläger im erstinstanzlichen Verfahren (explizit) die Befragung des Verwalters, welcher als Vorsitzender und Protokollführer der Stockwerkeigentümersammlung amtierte, beantragt hätten. So lässt sich den Eingaben der Berufungskläger lediglich ein (unspezifischer) Antrag auf Parteibefragung entnehmen. Vor dem Hintergrund der berufungsklägerischen Ausführungen im Berufungsverfahren erhellt jedoch, dass die Berufungskläger (fälschlicherweise) davon auszugehen scheinen, dass die Befragung des Verwalters im Rahmen einer Parteibefragung erfolgen müsse. Dem ist jedoch nicht so. Der Verwalter stellt zwar das Bindeglied zwischen der Stockwerkeigentümergeinschaft und Dritten dar, ist aber kein Organ im körperschaftlichen Sinne (GÄUMANN/BÖSCH, in: Geiser/Wolf [Hrsg.], Basler

#### **E. 19**

/ 64 Kommentar, Zivilgesetzbuch II, 7. Aufl., Basel 2023, Art. 712t ZGB N. 1; vgl. PKG 1998 Nr. 17 E. 3). Somit wäre der Verwalter, entgegen den Berufungsklägern, als Zeuge (mit entsprechenden Zeugnisverweigerungsrechten) und nicht als Partei zu vernehmen gewesen (MÜLLER, in: Brunner/Schwander/Vischer [Hrsg.], Schweizerische Zivilprozessordnung [ZPO], Kommentar, 3. Aufl., Zürich/St. Gallen 2025, Art. 191 ZPO N. 9). Selbst wenn aber der Antrag auf Parteibefragung als Antrag auf Einvernahme des Verwalters als Zeuge hätte verstanden werden können (vgl. zu den Anforderungen an einen Beweisantrag nachfolgend E. 4.4.2.1), musste die Vorinstanz diesem jedenfalls nicht

stattgeben. So ist mit der Berufungsbeklagten kaum anzunehmen, dass der Angestellte der Verwaltung, N.\_\_\_\_\_, welcher anlässlich der Stockwerkeigentümersammlung vom 28. Dezember 2019 den Vorsitz übernahm und das streitige Protokoll erstellte und unterzeichnete (vgl. RG- act. II.3, S. 1. u. 16), im Rahmen einer Einvernahme dahingehend ausgesagt hätte, dass in Tat und Wahrheit keine Beschlüsse gefasst worden seien und das von ihm erstellte Protokoll entsprechend unrichtig sei. Zwar ist durchaus vorstellbar, dass der Verwalter gewisse Aussagen zum Ablauf der Versammlung hätte tätigen können. Da aber nach dem soeben Gesagten jedenfalls davon auszugehen ist, dass der Verwalter die Beschlussfassung gemäss dem Protokoll bestätigt hätte, wären diese Aussagen nicht geeignet gewesen, die (in erster Linie auf ebendiesem Protokoll basierende) Überzeugung des Gerichts in Bezug auf die Beschlussfassung zu ändern. Die Zeugeneinvernahme hätte mit anderen Worten nichts am Beweisergebnis zu ändern vermocht. Damit hatte die Vorinstanz – unabhängig vom Vorliegen eines hinreichenden Antrags – keine Einvernahme von N.\_\_\_\_\_ durchzuführen. Aus den soeben dargelegten Gründen kann auch im Berufungsverfahren auf eine entsprechende Zeugeneinvernahme verzichtet werden. 4.4. Edition von Unterlagen durch die Berufungsbeklagte 4.4.1. Rüge der Berufungskläger 4.4.1.1. Die Berufungskläger bringen weiter vor, dass die Vorinstanz aufgrund des implizit gestellten diesbezüglichen Antrags die Herausgabe von Handnotizen und weiteren Notizen durch die Berufungsbeklagte hätte anordnen müssen, was jedoch nicht geschehen sei. Es werde erneut die Edition sämtlicher Unterlagen zur Stockwerkeigentümersammlung vom 28. Dezember 2019 durch die Berufungsbeklagte beantragt (act. A.1, II.B.16). 4.4.1.2. Die Berufungsbeklagte bestreitet die Vorbringen der Berufungskläger und weist darauf hin, dass im vorliegenden Verfahren der Verhandlungsgrundsatz greife

## **E. 20**

/ 64 und die Parteien mithin eine Beweisführungslast treffe. Ein Beweismittel sei gemäss Gesetz und bundesgerichtlicher Rechtsprechung nur dann als formgerecht angeboten zu betrachten, wenn sich die Beweisofferte eindeutig der damit zu beweisenden Tatsachenbehauptung zuordnen lasse und umgekehrt. Die Edition der Unterlagen zur Stockwerkeigentümersammlung sei im vorinstanzlichen Verfahren nicht (formgerecht) beantragt worden. Ein angeblicher "impliziter Antrag" könne als Beweisofferte auf keinen Fall ausreichen. Dem erst im Berufungsverfahren und damit verspätet gestellten Editionsantrag sei nicht stattzugeben. Die Berufungskläger hätten es unterlassen, die verspätete Antragstellung zu begründen (act. A.2, I.5 f. u. II.A.15 f.). 4.4.1.3. Die Berufungskläger halten eventualiter fest, dass erst der Entscheid der Vorinstanz Anlass dazu geboten habe, den Editionsantrag zu stellen. So sei die Vorinstanz in willkürlicher Weise davon ausgegangen, dass das Protokoll korrekt erstellt worden sei, was nicht zu erwarten gewesen sei. Im Übrigen habe das Gericht Anträge und Begründungen korrekt auszulegen und bei Unklarheiten treffe es eine Fragepflicht nach Art. 56 ZPO. Vorliegend sei offensichtlich gewesen, dass ein Antrag auf Beweisedition vorgelegen habe, was bei Unklarheit durch richterliche Nachfrage hätte erstellt werden müssen (act. A.3, I.8 u. II.14). 4.4.1.4. Die Berufungsbeklagte bestreitet in ihrer Berufungsduplik, dass erst mit dem erstinstanzlichen Entscheid überraschend die Notwendigkeit des Editionsantrages erkennbar gewesen wäre. Die strengen Voraussetzungen von Art. 317 ZPO seien vorliegend nicht erfüllt. Der berufungsklägerische Beweis Antrag beziehe sich auf den Hauptgegenstand des Verfahrens und hätte bereits im vorinstanzlichen Verfahren gestellt werden müssen. Dies sei den Berufungsklägern auch bewusst, behaupteten sie doch selbst (zu Unrecht), den Beweis Antrag (implizit) bereits vor der Vorinstanz gestellt zu haben. Eine Nachfrage der

Vorinstanz bei den anwaltlich vertretenen Berufungsklägern habe vorliegend nicht erfolgen müssen (act. A.4, I.8 ff. u. II.21). 4.4.2. Beurteilung durch die Berufungsinstanz 4.4.2.1. Wie bereits erläutert, hat jede Partei einen 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 nur dann formgerecht angeboten, wenn sich die Beweisofferte eindeutig der damit zu beweisenden Tatsachenbehauptung zuordnen lässt und umgekehrt. In der Regel sind die einzelnen Beweisofferten unmittelbar im Anschluss an die Tatsachenbehauptungen aufzuführen, die damit

## **E. 21**

/ 64 bewiesen werden sollen. Dies ergibt sich ohne Weiteres aus dem Wortlaut von Art. 221 Abs. 1 lit. e ZPO (BGE 144 III 67 E. 2.1; Urteile des Bundesgerichts 5A\_703/2021 vom 22. März 2022 E. 2.1.3.1, 4A\_169/2021 vom 18. Januar 2022 E. 5.2.1.1, 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 bezeichnet 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. Genügt ein Beweisantrag dieser Konkretisierungspflicht nicht, kann allenfalls die gerichtliche Fragepflicht nach Art. 56 ZPO einsetzen (Urteil des Obergerichts des Kantons Appenzell Ausserrhoden O1Z-17-9 vom 2. April 2019 E. 1.6.2; GUYAN, a.a.O., Art. 152 ZPO N. 3; VISCHER/LEU, in: Brunner/Schwander/Vischer [Hrsg.], Schweizerische Zivilprozessordnung [ZPO], Kommentar, 3. Aufl., Zürich/St. Gallen 2025, Art. 152 ZPO N. 41; vgl. BGE 144 III 519 E. 5.2.1.2). 4.4.2.2. Zu prüfen ist, ob die Vorinstanz zu Unrecht keine Edition von Handnotizen und weiteren Unterlagen zur Stockwerkeigentümersammlung vom 28. Dezember 2019 durch die Berufungsbeklagte angeordnet hat. Die Berufungskläger legen in ihrer Berufung nicht mit Aktenhinweisen dar, dass und wo sie im erstinstanzlichen Verfahren einen im Sinne der vorangehenden Erwägungen formgerechten Antrag auf Edition der genannten Unterlagen gestellt hätten. Vielmehr führen sie sogar selbst aus, der Editionsantrag sei lediglich implizit gestellt worden bzw. hätte durch die Vorinstanz der Begründung in ihren Rechtsschriften entnommen werden müssen. Dies geht nicht an, muss ein Beweisantrag doch – insbesondere im Geltungsbereich der Verhandlungsmaxime – hinreichend bestimmt oder bestimmbar sein, so dass die Gegenpartei sich dazu äussern und das Gericht den fraglichen Beweis abnehmen kann. Diese Voraussetzungen waren vorliegend nicht erfüllt. Die Vorinstanz war nicht verpflichtet, aus den Ausführungen der (anwaltlich vertretenen) Berufungskläger auf einen impliziten Antrag auf Urkundenedition zu schliessen. Zwar trifft das Gericht nach Art. 56 ZPO eine Fragepflicht, wenn die Vorbringen einer Partei unklar, widersprüchlich, unbestimmt oder offensichtlich unvollständig sind. Gemäss Bundesgericht greift die gerichtliche Fragepflicht hinsichtlich der Beweisführung aber nur, wenn ein im Sinne von Art. 56 ZPO mangelhaftes – namentlich ein offensichtlich unvollständiges oder unverständliches – Beweisangebot vorliegt, nicht hingegen, wenn eine Partei für eine verfahrensrelevante Behauptung überhaupt kein Beweismittel offeriert. Die

## **E. 22**

/ 64 gerichtliche Fragepflicht dient denn auch nicht dazu, prozessuale Nachlässigkeiten der Parteien auszugleichen. Das Gesagte muss umso mehr gelten, wenn die Parteien (wie hier) anwaltlich vertreten sind (Urteil des Bundesgerichts 4A\_444/2013 vom 5. Februar 2014 E. 6.3.3; GEHRI, in: Spühler/Tenchio/Infanger [Hrsg.], Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 4. Aufl., Basel 2024, Art. 56 ZPO N. 3 u. 9; GLASL/GLASL, in: Brunner/Schwander/Vischer [Hrsg.], Schweizerische Zivilprozessordnung [ZPO], Kommentar, 3. Aufl., Zürich/St. Gallen 2025, Art. 56 ZPO N. 16 f., je m.w.H.). In casu offerierten die Berufungskläger im hier interessierenden Zusammenhang einzig die Parteibefragung und wiesen in ihrer Replik lediglich darauf hin, dass die Berufungsbeklagte keine Handnotizen oder sonstige Indizien vorgelegt habe, welche das Ergehen von Beschlüssen belegen würden, weshalb von einer unterbliebenen Beschlussfassung auszugehen sei (vgl. RG-act. I.2, II.11; RG-act. I.5, II.10). Dass entsprechende Unterlagen beizubringen seien, wurde hingegen mit keinem Wort gefordert; ein solches Begehren lässt sich den berufungsklägerischen Ausführungen auch mittels Auslegung nicht entnehmen. Damit lag kein offensichtlich unvollständiges oder unverständliches Beweisangebot vor, welches Anlass für eine Nachfrage durch die Vorinstanz geboten hätte. Die Vorinstanz war im Übrigen auch nicht gehalten, zunächst die eingereichten respektive beantragten Beweismittel zu würdigen und die Parteien sodann – je nach Ergebnis – auf Basis ihrer Ausführungen aufzufordern, weitere Beweise zu offerieren (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A\_444/2013 vom 5. Februar 2014 E. 6.3.5). Zusammengefasst ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz die Berufungsbeklagte nicht zur Edition von Handnotizen und weiteren Unterlagen zur Stockwerkeigentümersammlung verpflichtet hat. 4.4.2.3. Sodann beantragen die Berufungskläger im Berufungsverfahren die Edition sämtlicher Unterlagen zur Stockwerkeigentümersammlung vom 28. Dezember 2019 (insbesondere Handnotizen oder sonstige Notizen) durch die Berufungsbeklagte. Vor dem Hintergrund der vorangehenden Erwägungen (vgl. soeben E. 4.4.2.2) ist mit der Berufungsbeklagten festzuhalten, dass dieser Beweis Antrag erstmals im Berufungsverfahren gestellt wurde und mithin nur unter den Voraussetzungen von Art. 317 Abs. 1 ZPO zulässig ist (vgl. E. 2.3). Die Berufungskläger führten in ihrer Berufung zunächst (unzutreffenderweise) aus, einen bereits im vorinstanzlichen Verfahren gestellten Antrag erneut im Rechtsmittelverfahren zu stellen. In ihrer Berufungsreplik brachten sie sodann vor, erst der Entscheid der Vorinstanz habe Anlass für den Editionsantrag gegeben, da nicht zu erwarten gewesen sei, dass die Vorinstanz in willkürlicher Weise annehmen werde, das Protokoll sei korrekt erstellt worden. An dieser Stelle ist zunächst mit der

## **E. 23**

/ 64 Berufungsbeklagten anzumerken, dass die Argumentation der Berufungskläger, welche einerseits vorbringen, bereits im vorinstanzlichen Verfahren einen impliziten Editionsantrag gestellt zu haben, und andererseits geltend machen, dass erst der Entscheid der Vorinstanz Anlass für einen solchen Antrag gegeben habe, widersprüchlich erscheint. Dem berufungsklägerischen Beweis Antrag kann aber ohnehin nicht stattgegeben werden. So vermögen die Berufungskläger mit ihren (äusserst knapp gehaltenen) Ausführungen nicht überzeugend darzulegen, dass die Voraussetzungen von Art. 317 Abs. 1 ZPO vorliegend erfüllt wären. Insbesondere kann ihnen nicht gefolgt werden, soweit sie geltend machen, das Ergebnis der Beweiswürdigung durch die Vorinstanz sei nicht absehbar gewesen und berechtere sie demnach zum Vorbringen neuer Beweismittel im Rechtsmittelverfahren. Dabei handelt es sich nämlich nicht um eine dem Entscheid zugrunde gelegte Rechtsauffassung, mit der die Berufungskläger schlechthin nicht rechnen mussten und

deren Widerlegung nur durch neue Beweismittel möglich wäre, sondern letztlich um eine von ihrer eigenen Ansicht abweichende, jedoch vorhersehbare Würdigung der vorliegenden Beweise durch die Vorinstanz (vgl. SPÜHLER, in: Spühler/Tenchio/Infanger [Hrsg.], Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 4. Aufl., Basel 2024, Art. 317 ZPO N. 9; STERCHI, in: Hausheer/Walter [Hrsg.], Berner Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, Band II, Art. 150–352 ZPO, Art. 400-406 ZPO, Bern 2012, Art. 317 ZPO N. 10). Damit ist der Editionsantrag der Berufungskläger abzuweisen. 4.5. Beweiswürdigung 4.5.1. Rügen der Berufungskläger 4.5.1.1. Die Berufungskläger monieren, dass die Beweiswürdigung durch die Vorinstanz aus mehreren Gründen als willkürlich zu bezeichnen sei. So habe die Vorinstanz die unterbliebene Vorlage weiterer Unterlagen zum Protokoll durch die Berufungsbeklagte zu Unrecht nicht gegen diese ausgelegt. Der genannte Umstand zeige auf, dass sich das Protokoll nicht durch weitere Unterlagen stützen lasse, was ein Indiz dafür darstelle, dass dieses nicht korrekt verfasst worden sei. Die Verwaltung habe sich bei der Protokollierung der angeblichen Beschlüsse einfach auf die jeweiligen Standpunkte von M.\_\_\_\_\_ gestützt und die formellen Abstimmungen dadurch ersetzt. Ein solches Vorgehen gehe aber nicht an, seien doch zwingend formelle Abstimmungen durchzuführen und die entsprechenden Ergebnisse zu protokollieren. Entgegen den vorinstanzlichen Feststellungen seien ferner nicht alle Traktanden besprochen worden, da dies aufgrund des Verlaufs der Versammlung nicht mehr möglich gewesen sei und die Versammlung frühzeitig habe geschlossen werden müssen. Sodann treffe die Aussage der Vorinstanz,

#### **E. 24**

/ 64 wonach es sich bei der Verwaltung um eine unabhängige Drittperson handle, nicht zu. Diese sei faktisch durch M.\_\_\_\_\_ eingesetzt worden und vertrete klarerweise allein dessen Interessen. Die Verwaltung habe folglich ein Interesse daran, ein (falsches) Protokoll im Sinne von M.\_\_\_\_\_ zu erstellen, wenn sie im Amt bleiben wolle. Ferner könne aus dem Umstand, dass auf die Verteilung der Kosten für die Gegensprechanlage nicht eingegangen worden sei und folglich auch kein diesbezüglicher Beschluss gefasst worden sei, nicht darauf geschlossen werden, dass bei den Punkten, auf welche eingegangen worden sei, tatsächlich Beschlüsse gefasst worden seien. Auch aus der Tatsache, dass auch einstimmig gefasste Beschlüsse protokolliert und diese nicht angefochten worden seien, dürften keine Schlüsse hinsichtlich des Bestehens von anderen Beschlüssen gezogen werden. Die sorgfältige Ausarbeitung des Protokolls lasse ebenfalls keinen solchen Schluss zu (act. A.1, II.B.15 ff.). 4.5.1.2. Die Berufungsbeklagte stellt sich auf den Standpunkt, die gefassten Beschlüsse seien korrekt protokolliert worden. Der Vorwurf, wonach der Verwalter ein falsches Protokoll erstellt habe, sei zurückzuweisen. Mit der Vorinstanz sei ausserdem festzuhalten, dass bei der von den Berufungsklägern behaupteten fehlenden Beschlussfassung sämtliche protokollierten Beschlüsse nichtig wären. Dadurch, dass die Berufungskläger die Nichtigkeit der durch sie befürworteten Beschlüsse nicht geltend gemacht hätten, verhielten sie sich widersprüchlich. Der Umstand, dass im Protokoll genau bei den durch die Berufungskläger unangefochten gebliebenen Anträgen deren Zustimmung explizit festgehalten sei, beweise, dass (auch) über diese Traktanden ordnungsgemäss abgestimmt worden sei. Die Behauptung, wonach anlässlich der Stockwerkeigentümersversammlung überhaupt keine Beschlüsse hätten gefasst werden können, sei damit widerlegt (act. A.2, II.A.18 ff.). 4.5.1.3. Die Berufungskläger machen geltend, dass es ihnen im Rahmen der Dispositionsmaxime freistehe, nicht alle Beschlüsse in das Verfahren miteinzubeziehen. Zudem seien nicht gefasste bzw. nichtige Beschlüsse

nicht anzufechten. Es gehe nicht an, aus dem Umstand, dass sie nicht auf jeden einzelnen Beschluss eingegangen seien, abzuleiten, dass Beschlüsse gefasst worden seien. Eine entsprechende Argumentation verletze die Dispositionsmaxime (act. A.3, II.15). 4.5.1.4. Die Berufungsbeklagte lässt ausführen, dass die Berufungskläger mit ihrem Vorgehen das rechtmässige Zustandekommen der nicht angefochtenen Beschlüsse anerkannt hätten (act. A.4, II.22).

## **E. 25**

/ 64 4.5.2. Beurteilung durch die Berufungsinstanz 4.5.2.1. Nach Art. 157 ZPO bildet sich das Gericht seine eigene, persönliche Überzeugung nach freier Würdigung der Beweise, das heisst ohne Bindung an förmliche Beweisregeln. Freie Beweiswürdigung bedeutet aber nicht, dass das Gericht die Beweise nach Belieben bzw. willkürlich gewichten dürfte. Vielmehr ist es verpflichtet, die Bewertung gewissenhaft so vorzunehmen, dass sie mit den Denk- und Naturgesetzen, den allgemein anerkannten Erfahrungssätzen und der Lebenserfahrung vereinbar ist, womit eine objektive Komponente in die Würdigung einfließt. Gesamthaft betrachtet muss die Beweiswürdigung sachlich vertretbar, mithin plausibel und nachvollziehbar sein. Dies wiederum erfordert eine entsprechende Begründung, in welcher das Gericht in nachvollziehbarer Weise darlegt, weshalb es bestimmten Beweisen Überzeugungskraft beimisst und anderen Beweismitteln die Beweiskraft abspricht (GUYAN, a.a.O., Art. 157 ZPO N. 2 f.; HASENBÖHLER/YAÑEZ, in: Sutter-Somm/Lötscher/Leuenberger/Seiler [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], 4. Aufl., Zürich 2025, Art. 157 ZPO N 6 f., je m.w.H.). Die Beweiswürdigung ist nicht schon dann willkürlich, wenn sie nicht mit der Darstellung der klagenden Partei übereinstimmt, sondern bloss, wenn sie offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft. Dies ist insbesondere der Fall, wenn das Gericht erhebliche Beweise übersieht, solche willkürlich ausser Acht lässt, Sinn und Tragweite eines Beweismittels offensichtlich verkennt oder auf Grundlage der festgestellten Tatsachen unhaltbare Schlussfolgerungen zieht (BGE 137 III 226 E. 4.2, 136 III 552 E. 4.2, 135 II 356 E. 4.2.1; Urteil des Bundesgerichts 4A\_44/2024 vom 11. Juni 2024 E. 3). 4.5.2.2. Die Berufungskläger rügen eine willkürliche Beweiswürdigung durch die Vorinstanz hinsichtlich des Protokolls der Stockwerkeigentümersammlung vom

## **E. 28**

/ 64 gefasst worden seien, zumal sie rechtzeitig gegen dieses vorgegangen seien und dieses mithin nicht konstitutiv und durchsetzbar sei. Die Frage, ob Beschlüsse gefasst worden seien, stelle eben gerade den Gegenstand des vorliegenden Verfahrens dar. Es bestehe somit lediglich eine widerlegbare Vermutung, dass die protokollierten Umstände korrekt wiedergegeben bzw. die im Protokoll aufgeführten Beschlüsse tatsächlich gefasst worden seien. Sie hätten massive Zweifel an der Richtigkeit der protokollierten Umstände erweckt – alle Stockwerkeigentümer bis auf jenen, welcher Vorteile aus dem Protokoll ziehe, würden dieses als falsch ansehen – und somit die Vermutung widerlegt. Es obliege damit der Berufungsbeklagten, zu beweisen, dass die protokollierten Beschlüsse tatsächlich gefasst worden seien. Dieser Beweis sei aber gar nicht erst angetreten worden, sondern seitens der Vorinstanz allein aufgrund der Vermutung der Richtigkeit des Protokolls als gegeben erachtet worden (act. A.1, II.B.18). 4.6.1.2. Die Berufungsbeklagte lässt ausführen, entgegen der Ansicht der Berufungskläger obliege es gerade nicht ihr, zu beweisen, dass die protokollierten Beschlüsse tatsächlich gefasst worden seien. Die Berufungskläger würden

die Entstehung der fraglichen Beschlüsse bestreiten, womit sie gemäss Art. 8 ZGB den entsprechenden Beweis zu führen hätten. Es bestehe kein einziges Argument, welches geeignet wäre, Zweifel an der Richtigkeit des Protokolls zu säen. Diesem komme voller Beweiswert zu. Der berufungsklägerischen Argumentation, wonach das Protokoll erst nach Ablauf der Anfechtungsfrist in Rechtskraft erwachse und erst dann konstitutiv und durchsetzbar sei sowie Beweiswert erhalte, könne nicht gefolgt werden (act. A.2, II.A.20 ff.). 4.6.1.3. Die Berufungskläger führen ihrerseits an, dass vorliegend mittels negativer Feststellungsklage das Nichtbestehen eines Rechtsverhältnisses, nämlich das Nichtbestehen von Beschlüssen, geltend gemacht werde. Damit habe die Berufungsbeklagte ihren Anspruch, wonach Beschlüsse gefasst worden seien, zu beweisen. Solange das Protokoll nicht in Rechtskraft erwachsen sei, komme diesem kein Beweiswert zu (act. A.3, II.19 ff.). 4.6.1.4. Die Berufungsbeklagte lässt in ihrer Berufungsduplik ausführen, dass die Frage, ob das Protokoll bzw. einzelne protokollierte Beschlüsse angefochten worden seien, keinen Einfluss auf dessen Beweiswert habe. Die Berufungskläger würden die Wirkungen des Protokolls im Stockwerkeigentum und die Beweiskraft des Protokolls als Urkunde im Prozess vermischen. Die grundsätzliche Vermutung der Richtigkeit des Protokolls greife vorliegend uneingeschränkt. Entgegen den Berufungsklägern könnten die Beschlüsse anlässlich einer

## **E. 29**

/ 64 Stockwerkeigentümerversammlung nicht mit einer Forderung des Obligationenrechts gleichgesetzt werden (act. A.4, II.26). 4.6.2. Beurteilung durch die Berufungsinstanz 4.6.2.1. Gemäss Art. 8 ZGB hat, wo das Gesetz es nicht anders bestimmt, diejenige Partei das Vorhandensein einer behaupteten Tatsache zu beweisen, die aus ihr Rechte ableitet. Demgemäss hat die Partei, die einen Anspruch geltend macht, die rechtsbegründenden Tatsachen zu beweisen, während die Beweislast für die rechtsaufhebenden bzw. rechtsvernichtenden oder rechtshindernden Tatsachen bei der Partei liegt, die den Untergang des Anspruchs behauptet oder dessen Entstehung oder Durchsetzbarkeit bestreitet. Diese Grundregel kann durch abweichende gesetzliche Beweislastvorschriften verdrängt werden und ist im Einzelfall zu konkretisieren (BGE 148 III 105 E. 3.3.1, 130 III 321 E. 3.1; LARDELLI/VETTER, in: Geiser/Fountoulakis [Hrsg.], Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch I, 7. Aufl., Basel 2022, Art. 8 ZGB N. 38, je m.w.H.). Vorliegend machen die Berufungskläger in erster Linie geltend, dass die protokollierten Beschlüsse nie gefasst worden bzw. nichtig seien. Wird die Nichtigkeit eines Beschlusses geltend gemacht, so liegt die Beweislast gemäss dem allgemeinen Grundsatz von Art. 8 ZGB bei derjenigen Partei, die sich auf die Nichtigkeit beruft. Diese Partei hat mithin die tatsächlichen Voraussetzungen zu behaupten und zu beweisen, aus denen sie die Nichtigkeit des Beschlusses ableiten will (vgl. Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich LB230007 vom 6. Dezember 2023 E. 5.2; vgl. zum Gesellschaftsrecht Urteil des Handelsgerichts des Kantons Zürich HG120081 vom 16. Januar 2014 E. 3.2.1.1 m.w.H.). Zwar bringen die Berufungskläger zu Recht vor, dass es sich bei der Klage auf Feststellung der Nichtigkeit von Beschlüssen um eine Erscheinungsform der negativen Feststellungsklage handelt (Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich LB120042 vom 20. Februar 2013 E. II.2a; HEINI/PORTMANN, Schweizerisches Privatrecht, Band II/5, Das schweizerische Vereinsrecht, 3. Aufl., Basel 2005, Rz. 273 m.w.H.). Die Umkehr der Parteirollen bei der negativen Feststellungsklage ändert jedoch nichts an der Behauptungs- und Beweislast, welche sich auch hier aus den Grundsätzen von Art. 8 ZGB ergibt (BGE 118 II 521 E. 3b; FÜLLEMANN, in: Brunner/Schwander/Vischer [Hrsg.], Schweizerische

Zivilprozessordnung [ZPO], Kommentar, 3. Aufl., Zürich/St. Gallen 2025, Art. 88 ZPO N. 21). Demnach hatten die Berufungskläger vorliegend die von ihnen behauptete und von der Berufungsbeklagten bestrittene Tatsache, wonach keine Beschlüsse gefasst worden seien bzw. die protokollierten Beschlüsse nichtig seien, zu beweisen (vgl. bereits act. B.2, E. 5.3). Da im Übrigen nicht ersichtlich ist, auf welche

### **E. 30**

/ 64 tatsächliche Vermutung sich die Berufungskläger in ihren Ausführungen beziehen, ist darauf nicht weiter einzugehen. Die vorinstanzlichen Erwägungen in Bezug auf die Beweislastverteilung sind insgesamt nicht zu beanstanden. 4.6.2.2. Den Ausführungen der Berufungskläger, wonach dem Protokoll keine Rechtswirkung respektive Beweiskraft zukomme, da sie rechtzeitig gegen dieses vorgegangen seien, kann nicht gefolgt werden. So vermischen sie dabei die Frage der rechtlichen Wirkung des Protokolls einer Stockwerkeigentümersversammlung hinsichtlich eines darin festgehaltenen, streitigen Beschlusses mit jener des Beweiswerts eines solchen Protokolls als Urkunde in einem gerichtlichen Verfahren. Letzterer ist anhand der Bestimmungen der Zivilprozessordnung (vgl. Art. 157 und Art. 168 ff. ZPO) festzustellen. Wie bereits erläutert (vgl. E. 4.5.2.3), hat die Vorinstanz dem Versammlungsprotokoll im Rahmen der Beweiswürdigung zu Recht vollen Beweiswert zugemessen. Eine allfällige Anfechtung der protokollierten Beschlüsse ist für die Beweiswürdigung nicht von Relevanz. Die Argumentation der Berufungskläger erscheint auch aus einem weiteren Grund unzutreffend. So kommt dem Protokoll der Stockwerkeigentümersversammlung gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung (entgegen der herrschenden Lehre) in dem Sinne konstitutive Wirkung zu, dass nur ein aus ihm ersichtlicher Beschluss rechtliche Wirkung hat und ein nicht protokollierter Beschluss keine Rechtswirkung zu entfalten vermag. Folgerichtig ist davon auszugehen, dass ein allfällig falsch protokollierter Beschluss so zu gelten hat, wie er aus dem Protokoll zu entnehmen ist, solange er nicht in einem Anfechtungsverfahren aufgehoben wurde (Urteile des Bundesgerichts 5A\_357/2022 vom 8. November 2023 E. 5.4.2.3, 5C.254/2006 vom 8. November 2007 E. 3.1 m.H. auf BGE 127 III 506 E. 3c; für eine Übersicht über Lehre und Rechtsprechung WERMELINGER, Zürcher Kommentar, Art. 712n ZGB N. 151 f. m.w.H.). Wird ein Beschluss angefochten, so behält er bis zum Zeitpunkt einer allfälligen Aufhebung (ex tunc) im Verfahren nach Art. 712m Abs. 2 in Verbindung mit Art. 75 ZGB einstweilen seine rechtliche Wirkung, zumal von der Gültigkeit des protokollierten Beschlusses ausgegangen wird. Der Anfechtung kommt mit anderen Worten kein Suspensiveffekt zu (Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich LB200051 vom 8. April 2021 E. II.7.4; WERMELINGER, SVIT-Kommentar, Art. 712m ZGB N. 207; vgl. zum Vereinsrecht Urteil des Bundesgerichts 5A\_974/2022 vom 28. März 2023 E. 1.2.3.2; RIEMER, a.a.O., Art. 75 ZGB N. 87 m.w.H.). Damit ist vorliegend trotz der von den Berufungsklägern erhobenen Klage auch in materiellrechtlicher Hinsicht (noch) von der Gültigkeit der protokollierten Beschlüsse auszugehen.

### **E. 31**

/ 64 4.7. Zwischenfazit Vor dem Hintergrund der vorangehenden Erwägungen kann festgehalten werden, dass die Vorinstanz zu Recht auf das vorliegende Protokoll der Stockwerkeigentümersversammlung vom 28. Dezember 2019 (RG-act. II.3) abgestellt hat und gestützt darauf davon ausgegangen ist, dass die darin protokollierten Beschlüsse tatsächlich gefasst wurden. Die dagegen von den Berufungsklägern erhobenen Rügen verfangen nicht. 5. Nichtigkeit der Versammlungsbeschlüsse 5.1. Vorinstanzlicher

Entscheid Die Vorinstanz kam zum Schluss, dass vorliegend nicht von einer (nur ausnahmsweise und sehr restriktiv anzunehmenden) Nichtigkeit der fraglichen Beschlüsse auszugehen sei. Die im Reglement vorgesehene Regelung, wonach die Stockwerkeigentümergeinschaft ihre Beschlüsse mit der (einfachen) Wertquotenmehrheit fasse, soweit das Gesetz nicht zwingend ein anderes Quorum vorschreibe, sei legitim, höhle das Stimmrecht nicht aus und verstosse auch nicht gegen die Eigentumsfreiheit. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung sei die Festlegung der Beschlussfassung nach Wertquoten zulässig, auch wenn ein Stockwerkeigentümer – wie vorliegend M. \_\_\_\_\_ mit einer Wertquote von total 570/1000 – dadurch ein dominierendes Stimmrecht erhalte. Die Stockwerkeigentümergeinschaft habe sich mit ihrer getroffenen Regelung zur Beschlussfassung gültig über die dispositiven Gesetzesbestimmungen hinweggesetzt. Sämtliche Stockwerkeigentümer hätten dem Reglement und somit auch der Regelung betreffend die Beschlussfassung zugestimmt respektive sich dieser mit dem späteren Erwerb einer Stockwerkeigentümereinheit und dem damit verbundenen Eintritt in die Stockwerkeigentümergeinschaft vorbehaltlos unterworfen. Dabei sei nicht von Belang, 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. Ausserdem stehe es auch bei anderen Regelungen jeder Person frei, mehrere Stockwerkeinheiten zu erwerben, sich mit anderen Stockwerkeigentümern zusammenschliessen oder diese zu beeinflussen, um so eine Stimmenmehrheit zu erreichen. Im Übrigen werde seitens der Berufungskläger nicht geltend gemacht, dass die zu fassenden Beschlüsse nicht gehörig traktandiert worden wären oder die Stockwerk- eigentümersammlung am 28. Dezember 2019 nicht beschlussfähig gewesen wäre. Schliesslich enthielten die angefochtenen Beschlüsse weder

## **E. 32**

/ 64 schwerwiegende formelle oder inhaltliche Mängel noch verletzen sie Vorschriften zum Schutz Dritter, noch seien sie unmoralisch oder von unmöglichem Inhalt oder verletzen Persönlichkeitsrechte (act. B.2, E. 6.5.1 f.). 5.2. Grundsätzliche Parteistandpunkte 5.2.1. Die Berufungskläger werfen der Vorinstanz in Bezug auf die Verneinung der Nichtigkeit der Versammlungsbeschlüsse im Wesentlichen eine falsche und willkürliche Rechtsanwendung sowie eine Verletzung der Begründungspflicht und damit ihres rechtlichen Gehörs vor. Entgegen der Vorinstanz führe die im Reglement vorgesehene Regelung der Beschlussfassung unter den gegebenen tatsächlichen Verhältnissen zu einem rechtswidrigen Zustand und sei mithin nicht zulässig, weshalb die mit dem einfachen Wertquotenmehr gefassten Beschlüsse nichtig seien. Auch wegen der Nichteinhaltung der gesetzlichen Quorumsbestimmungen sei auf Nichtigkeit der Beschlüsse zu erkennen (vgl. act. A.1, II.B.19 ff.). Die einzelnen Rügen werden nachfolgend je gesondert behandelt. 5.2.2. Die Berufungsbeklagte hält zusammengefasst dagegen, der stimmrechtliche Zustand sei gesetzeskonform, die von den Berufungsklägern angerufenen dispositiven gesetzlichen Quoren seien durch das einstimmig beschlossene Reglement gültig abgeändert worden und sämtliche mit dem reglementarisch vorgesehenen Wertquotenmehr gefassten Beschlüsse erwiesen sich damit als rechtmässig. Indem die Vorinstanz auf alle relevanten Argumente der Berufungskläger zur Nichtigkeit der Beschlüsse eingegangen sei und diese eingehend widerlegt habe, sei die Begründungspflicht erfüllt und das rechtliche Gehör der Berufungskläger gewahrt (act. A.2, II.B.40 ff.). 5.3. Regelung der Beschlussfassung im Reglement 5.3.1. Rüge der Berufungskläger 5.3.1.1. Die Berufungskläger führen aus, dass vorliegend ein Stimmrecht nach Wertquoten gelte, wobei M. \_\_\_\_\_ über mehr als 50% der

Wertquoten verfüge und damit faktisch eine herrschende Stellung inne habe. 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 Recht der Stockwerkeigentümer auf eine demokratische Willensbildung und die Ausübung ihres Stimm- und Mitwirkungsrechts sowie gegen die Eigentumsgarantie in Bezug auf die

### **E. 33**

/ 64 Sondernutzungsrechte. Aktuell lasse nur das teilweise gesetzlich zwingend vorgesehene qualifizierte Mehr eine demokratische Entscheidung 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. 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 Stockwerkeigentümer. Im Übrigen sei erfolglos versucht worden, das Reglement abzuändern, wobei diesbezüglich ebenfalls eine Klage hängig sei; die entsprechenden Akten seien beizuziehen. Auf die weiteren vorgebrachten Argumente zur Begründung der Nichtigkeit der Beschlüsse sei die Vorinstanz nicht eingegangen, was eine Verletzung des rechtlichen Gehörs der Berufungskläger bedeute. Aufgrund des vorliegenden gesetzwidrigen Zustands seien sämtliche von der Klage umfassten Beschlüsse offensichtlich rechtswidrig zustande gekommen und damit nichtig (act. A.1, II.B.19 ff.). 5.3.1.2. Die Berufungsbeklagte hält fest, bei der Stockwerkeigentümergeinschaft handle es sich nicht um eine Körperschaft, sondern um eine Verwaltungsgemeinschaft auf sachenrechtlicher Basis. Entgegen den Berufungsklägern unterliege die Beschlussfassung in der Stockwerkeigentümergeinschaft keinem (zwingenden) "demokratischen Prinzip". Aufgrund der Privatautonomie könnten die Stockwerkeigentümer die Mehrheitsanforderungen bei der Beschlussfassung im Rahmen des dispositiven Rechts abändern. Es sei daran zu erinnern, dass das geltende Reglement und dessen Ziffer 13 (Beschlussfassung) von sämtlichen Stockwerkeigentümern bei damals identischen faktischen Begebenheiten (Wertquote von M. \_\_\_\_\_ von 570/1000) freiwillig und einstimmig angenommen worden sei und später hinzutretende Stockwerkeigentümer sich dieser Ordnung unterworfen hätten, was das heutige Vorgehen der Berufungskläger als treuwidrig erscheinen lasse. Ein Zurückkommen auf die einmal erteilte, verbindliche Zustimmung zum Reglement

### **E. 34**

/ 64 sei nicht mit den Grundsätzen der Privatautonomie und der Vertragstreue sowie der Rechtssicherheit vereinbar. Die Berufungskläger vermöchten auch aus der verfassungsmässigen Eigentumsgarantie nichts zu ihren Gunsten abzuleiten, zumal die Stockwerkeigentümergeinschaft nicht grundrechtsverpflichtet sei. Das im Reglement vorgesehene Stimmrecht nach Wertquoten (als Ausdruck der wirtschaftlichen Berechtigung) sei sachlich begründet und ohne Weiteres zulässig, wobei es auch legal sei, wenn ein einziger Stockwerkeigentümer dadurch eine dominierende Stellung erhalte. Für kritische Beschlussgegenstände bestünden ausserdem zwingende Gesetzesvorschriften, welche ein qualifiziertes Mehr vorschreiben würden. Im Übrigen zeige die Möglichkeit einer Blockierung der Entscheidungsfindung durch die Berufungskläger auf, dass M.\_\_\_\_\_ nicht über eine "diktatorische Stellung" verfüge, sondern auf die Mitwirkung der übrigen Stockwerkeigentümer angewiesen sei. Die gesetzliche Ordnung gewähre mit zwingenden Bestimmungen und Anfechtungsmöglichkeiten den notwendigen Schutz. Die angefochtenen Beschlüsse seien allesamt in Übereinstimmung mit den reglementarischen Mehrheitsanforderungen ergangen und damit gültig zustande gekommen und keinesfalls nichtig. Dem erst im Berufungsverfahren und damit verspätet gestellten Beweisantrag betreffend den Beizug der Akten aus dem Verfahren Proz. Nr. 115-2021-6 vor dem Regionalgericht Albula sei nicht stattzugeben. Es würden Ausführungen der Berufungskläger sowohl in Bezug auf die verspätete Antragstellung als auch hinsichtlich des Beweiswerts und der rechtlichen Bedeutung dieser Akten fehlen (act. A.2, I.5 f. u. II.B.40 ff.). 5.3.1.3. In ihrer Berufungsreplik bringen die Berufungskläger vor, dass eine reine Beratungs- und Diskussionsfunktion in praktisch allen Entscheiden der Stockwerkeigentümergeinschaft kein Stimmrecht darstelle. Der Umstand, dass die übrigen Stockwerkeigentümer M.\_\_\_\_\_ einzig durch einen Boykott von Versammlungen an der Beschlussfassung hindern könnten, zeige auf, dass eine Diktatur herrsche. Das Verhalten von M.\_\_\_\_\_, welcher alleine entscheide, aber die entsprechenden Kosten nicht tragen wolle, sei rechtsmissbräuchlich. Ein Antrag betreffend Beizug der Akten des Verfahrens Nr. 115-2021-6 wäre vor der Vorinstanz gänzlich sinnlos gewesen. So hätten sie im vorinstanzlichen Verfahren davon ausgehen dürfen, dass die Akten sämtlichen involvierten Personen bekannt gewesen seien, was einen entsprechenden Beizug überflüssig gemacht habe. Zudem habe anlässlich der Hauptverhandlung noch kein Entscheid vorgelegen. Erst jetzt im Berufungsverfahren mache ein entsprechender Antrag Sinn. Die Akten des genannten Verfahrens würden belegen, dass M.\_\_\_\_\_ auch beim Antrag auf eine Reglementsänderung seine Macht missbraucht habe (act. A.3, I.8 u. II.28 ff.).

## **E. 35**

/ 64 5.3.1.4. Die Berufungsbeklagte hält dem entgegen, dass der (verspätet beantragte) Beizug der Akten des Verfahrens Nr. 115-2021-6 nicht angezeigt sei, zumal kein relevanter Zusammenhang mit dem vorliegenden Verfahren bestehe und die Berufungsinstanz die entsprechenden Akten im Falle eines Weiterzugs des Entscheids ohnehin kennen würde. Im Übrigen habe sich M.\_\_\_\_\_ auch in Bezug auf den jenem Verfahren zugrunde liegenden Beschluss rechtmässig verhalten (act. A.4, I.11 ff.). 5.3.2. Beurteilung durch die Berufungsinstanz 5.3.2.1. Die Vorinstanz lege 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. 6.4.1). Auf die entsprechen Erwägungen kann vorliegend verwiesen werden. 5.3.2.2. 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 Köpfen 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 dispositive 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, in: Meier-Hayoz [Hrsg.], Berner Kommentar, Schweizerisches Zivilgesetzbuch, Das Stockwerkeigentum, Art. 712a- 712t, Bern 1988, Art. 712m ZGB N. 63 f.; WERMELINGER, SVIT-Kommentar, Art. 712m ZGB N. 165 ff.; vgl. bereits act. B.2, E. 6.4.2). In der Praxis wird häufig ein Wertquoten- bzw. 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

#### **E. 36**

/ 64 Stockwerkeigentümern mit mehreren oder grösseren Stockwerkeigentumsanteilen eine erhöhte Stimmkraft zugestanden wird. Dieses bringt jedoch mit sich, dass gegebenenfalls ein einzelner Stockwerkeigentümer mit einem grossen Anteil 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.). 5.3.2.3. 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 zulässiger Weise sowie mit der erforderlichen Einstimmigkeit durch ein Wertquotenstimmrecht ersetzt, dies unter Vorbehalt anderslautender gesetzlicher Mehrheitserfordernisse (vgl. dazu nachfolgend E. 6.3.3.2). Die geltende reglementarische Ordnung sieht somit für sämtliche nicht (zwingend) gesetzlich anders geregelten Beschlüsse eine Beschlussfassung nach der Wertquotenmehrheit vor. Aktuell verfügt M. \_\_\_\_\_ 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

M. \_\_\_\_\_ 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. 5.3.2.4. 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,

### **E. 37**

/ 64 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 M. \_\_\_\_\_ 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. 5.3.2.5. 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 eingangs 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

### **E. 38**

/ 64 Anteile und verfügte mithin (alleine) über die Mehrheit der Wertquoten, womit eine vergleichbare Sachlage bestand wie im vorliegenden Fall. 5.3.2.6. Was die durch die

Berufungskläger behauptete rechtswidrige Aushöhlung ihres Stimmrechts anbelangt, ist ihnen insofern 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 sodann nicht gefolgt werden, dass die Regelung der Beschlussfassung unter den gegebenen Umständen ihr Recht auf eine demokratische Willensbildung verletzen würde. Zwar ist zutreffend, dass innerhalb der Stockwerkeigentümergeinschaft bzw. anlässlich der Stockwerkeigentümersammlung 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). 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 Stockwerkeigentümersammlung 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 Stockwerkeigentümersammlungen 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.

### **E. 39**

/ 64 5.3.2.7. Insgesamt kann der Argumentation der Berufungskläger, wonach die im Reglement vorgesehene, zulässige Regelung der Beschlussfassung unter den vorliegenden Umständen gegen zwingendes Recht verstosse und zur Nichtigkeit der in Beachtung der genannten reglementarischen Vorschrift ergangenen Beschlüsse führe, nicht gefolgt werden. Dies gilt insbesondere auch deshalb, weil im Zweifel von der blossen Anfechtbarkeit von Beschlüssen 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. 6.4.1). Die Vorinstanz hat das Recht im angefochtenen Entscheid korrekt angewandt. Inwiefern sie im Übrigen ihrer Begründungspflicht nicht nachgekommen sein und damit das rechtliche Gehör der Berufungskläger verletzt haben soll, führen diese nicht aus bzw. verweisen dafür lediglich pauschal auf ihre eigenen Ausführungen im erstinstanzlichen Verfahren (vgl. act. A.1, II.B.22), weshalb auf diesen Vorwurf nicht weiter eingegangen werden muss. 5.3.2.8. Beim berufungsklägerischen Antrag auf Beizug der Akten des Verfahrens mit der Proz Nr. 115-2021-6 vor dem

Regionalgericht Albula handelt es sich, wie die Berufungsbeklagte zu Recht vorbringt, um einen neuen Beweisantrag, der erstmals im Berufungsverfahren gestellt wurde. Da die Berufungskläger mit ihren Ausführungen nicht hinreichend darzutun vermögen, dass diesbezüglich die Voraussetzungen von Art. 317 Abs. 1 ZPO erfüllt wären (vgl. E. 2.3), ist der entsprechende Antrag nicht zu berücksichtigen. 5.4. Nichteinhaltung der gesetzlichen Quorumsbestimmungen 5.4.1. Rüge der Berufungskläger 5.4.1.1. Die Berufungskläger rügen weiter, dass die Vorinstanz die vorgebrachte Nichtigkeit der Beschlüsse mangels Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen qualifizierten Mehrs nicht geprüft und dadurch ihr rechtliches Gehör verletzt und das geltende Recht nicht korrekt angewandt habe. Entgegen den Erwägungen der Vorinstanz sei das Bundesgericht mit BGE 143 III 537 nicht von seiner bisherigen Praxis abgewichen. Grundsätzlich seien gemäss (unveränderter) bundesgerichtlicher Praxis Beschlüsse unter Verletzung der gesetzlichen oder reglementarischen Mehrheitsvorschriften nichtig und nicht bloss anfechtbar. Vorliegend seien die angefochtenen Beschlüsse unter Missachtung der gesetzlich vorgesehenen Quoren – für sämtliche Beschlüsse habe es des qualifizierten Mehrs bedurft – durch M.\_\_\_\_\_ alleine gefasst worden und somit als nichtig zu qualifizieren (act. A.1, II.B.19, II.B.21 u. II.B.24 ff.).

#### **E. 40**

/ 64 5.4.1.2. Die Berufungsbeklagte bestreitet dies und hält dafür, mit BGE 143 III 537 sei eine Praxisänderung erfolgt. Auch ein in Verletzung von Quorumsvorschriften ergangener Beschluss sei nur anfechtbar und nicht nichtig. Dies sei im Ergebnis jedoch ohnehin nicht von Bedeutung, da alle Beschlüsse gemäss dem anwendbaren reglementarischen Quorum – die von den Berufungsklägern angerufenen dispositiven Quoren seien durch die einstimmig beschlossene Reglementsbestimmung gültig abgeändert worden – korrekt gefasst worden und damit gültig seien (act. A.2, II.B.53 ff.). 5.4.2. Beurteilung durch die Berufungsinstanz 5.4.2.1. Für die allgemeinen rechtlichen Grundlagen zur (restriktiv anzunehmenden) Nichtigkeit eines Beschlusses der Stockwerkeigentümergeinschaft kann, wie bereits erwähnt, auf die zutreffenden Ausführungen der Vorinstanz verwiesen werden (act. B.2, E. 6.4.1). Was insbesondere die Verletzung zwingender gesetzlicher Quorumsvorschriften betrifft, so ist die bundesgerichtliche Rechtsprechung schwankend. Zunächst entschied das Bundesgericht, dass ein mangels Erreichen der zwingend vorgeschriebenen Mehrheit nicht gültig gefasster Beschluss nicht durch blossen Zeitablauf bzw. mangels Anfechtung gültig werde, sondern als nichtig anzusehen sei (BGE 78 III 33 E. 9). Von dieser Lösung wich es jedoch in einem späteren Entscheid ab (vgl. BGE 86 II 78 E. 6a f., in: Pra 49 Nr. 122), bevor es die Frage in einem weiteren Entscheid offen liess (vgl. Urteil des Bundesgerichts 5A\_499/2010 vom 20. Dezember 2010 E. 8.3 u. 8.6). Die Lehre ist in diesem Punkt geteilter Meinung (zum Ganzen BGE 143 III 537 E. 4.2.1, in: Pra 107 Nr. 144; Urteil des Bundesgerichts 5A\_972/2020 vom 5. Oktober 2021 E. 7.2.3.3; MEIER-HAYOZ/REY, a.a.O., Art. 712m ZGB N. 147; RIEMER, a.a.O., Systematischer Teil, N. 154, je m.w.H.). In seinem (von der Vorinstanz und beiden Parteien zitierten) Entscheid BGE 143 III 537 erkannte das Bundesgericht schliesslich – in Bezug auf den konkret zu beurteilenden Fall –, dass die Verletzung des zwingend vorgeschriebenen Quorums nicht die Nichtigkeit des angefochtenen Beschlusses zur Folge habe. In seiner Begründung wies es namentlich darauf hin, dass im Interesse der Rechtssicherheit im Zweifelsfall die Anfechtbarkeit der Nichtigkeit vorzuziehen sei (BGE 143 III 537 E. 4.2.4, in: Pra 107 Nr. 144). Eine Änderung der Rechtsprechung in dem Sinne, dass Beschlüsse der Stockwerkeigentümergeinschaft, die in Verletzung zwingender gesetzlicher Quorumsvorschriften gefasst wurden, in jedem

Fall lediglich anfechtbar (und niemals nichtig) wären, ist darin nicht zu erblicken. Vielmehr wird im betreffenden Entscheid einmal mehr betont, dass die Voraussetzungen, welche zur Annahme der Nichtigkeit eines Beschlusses führen, im Einzelfall zu prüfen sind, wobei im Zweifel

#### **E. 41**

/ 64 nur Anfechtbarkeit anzunehmen ist (BGE 143 III 537 E. 4.2.1 u. 4.2.4, in: Pra 107 Nr. 144; vgl. MEIER-HAYOZ/REY, a.a.O., Art. 712m ZGB N. 148 m.w.H.; RIEMER, a.a.O., Systematischer Teil, N. 152). Damit kann die Verletzung von zwingenden Quorumsbestimmungen je nach den Umständen des Einzelfalls entweder (ausnahmsweise) zur Nichtigkeit oder aber zur Anfechtbarkeit des betroffenen Beschlusses führen (vgl. auch Urteil des Bundesgerichts 5A\_474/2017 vom 8. März 2018 E. 2.2). 5.4.2.2. Den Berufungsklägern ist zuzustimmen, dass die Vorinstanz – wohl basierend auf der Annahme, dass die Verletzung zwingender gesetzlicher Quorumsbestimmungen nicht automatisch zur Nichtigkeit eines Beschlusses zu führen vermöge – darauf verzichtete, für die verschiedenen angefochtenen Beschlüsse der I. \_\_\_\_\_ explizit zu prüfen, ob diese aufgrund einer Verletzung von (zwingenden) gesetzlichen Quorumsvorschriften als nichtig gelten (vgl. allgemein zur Verneinung der Nichtigkeit act. B.2, E. 6.5.2). Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs der Berufungskläger kann aber dennoch nicht ausgemacht werden. So unterblieb zwar nach dem Gesagten eine Prüfung der allfälligen Verletzung (zwingender) gesetzlicher Quorumsbestimmungen unter dem Gesichtspunkt der Nichtigkeit, erfolgte jedoch andernorts im angefochtenen Entscheid eine ausführliche Auseinandersetzung mit dieser Frage. So machte die Vorinstanz zunächst umfangreiche allgemeine Ausführungen zu den verschiedenen gesetzlichen Quorumsbestimmungen und deren Natur (act. B.2, E. 6.4.2). Sodann überprüfte sie die einzelnen strittigen Beschlüsse auf ihre Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften, wobei sie in Bezug auf sämtliche angefochtenen Beschlüsse zum Schluss gelangte, dass diese ordnungsgemäss zustande gekommen seien (act. B.2, E. 6.5 u. 6.5.2.1 ff.).

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