

ZG_OBERGERICHT Z1 2023 11 vom 7. November 2023

ZG Obergericht, 2023-11-07, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zg_obergericht_Z1_2023_11

FR: ZG_OBERGERICHT Z1 2023 11 du 7 novembre 2023

IT: ZG_OBERGERICHT Z1 2023 11 del 7 novembre 2023

Regeste

Nichtigkeit ev. Anfechtung von Beschlüssen einer Stockwerkeigentümergeinschaft | Sachenrecht

Erwägungen

E. 1

Soweit das Gesetz nicht besondere Bestimmungen enthält, sind nach Art. 712m Abs. 2 ZGB auf die Beschlüsse der Stockwerkeigentümersammlung die Vorschriften über die Anfechtung von Vereinsbeschlüssen gemäss Art. 75 OR anwendbar. Beschlüsse, welche die Rechts- oder Gemeinschaftsordnung verletzen, kann jeder Stockwerkeigentümer, der diesen nicht zugestimmt hat, von Gesetzes wegen binnen Monatsfrist, nachdem er von ihnen Kenntnis erhalten hat, beim Gericht anfechten. Von einer Anfechtung eines Beschlusses kann nur dann abgesehen werden, wenn dieser infolge schwerwiegender formeller oder materieller Mängel nichtig ist. Jeder Stockwerkeigentümer kann die Nichtigkeit jederzeit klage- oder einredeweise geltend machen (vgl. BGE 143 III 537 E. 4.2.2 [= Pra 2018 Nr. 144]; Urteil des Bundesgerichts 5A_972/2020 vom 5. Oktober 2021 E. 7.2.3.2 f.; Wermelinger, Zürcher Kommentar, 2. A. 2019, Art. 712m ZGB N 202-204 und 224).

E. 2

Vorliegend ist vorab zu prüfen, ob die Verwalterin E. _____ Rechtsanwalt C. _____ und B. _____ die gleichzeitige Teilnahme an der Stockwerkeigentümersammlung verweigert bzw. das Recht von B. _____, als Stockwerkeigentümer an der Versammlung teilzunehmen, verletzt hat. In diesem Zusammenhang dürfen auch die an den staatsanwaltschaftlichen Einvernahmen vom 9. Januar 2023 bzw. 15. Juni 2023 gemachten Aussagen von K. _____ sowie E. _____ und F. _____ berücksichtigt werden. Gemäss Art. 317 Abs. 1 ZPO werden neue Tatsachen und Beweismittel im Berufungsverfahren nur noch berücksichtigt, wenn sie (a.) ohne Verzug vorgebracht werden und (b.) trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten. Dabei ist zwischen echten und unechten neuen Vorbringen (sog. Noven) zu unterscheiden. Echte Noven sind Tatsachen und Beweismittel, die (erst) nach dem Ende der Hauptverhandlung des erstinstanzlichen Verfahrens entstanden sind. Sie sind im Berufungsverfahren grundsätzlich immer zulässig, wenn sie ohne Verzug nach ihrer Entdeckung vorgebracht werden. Unechte Noven sind Tatsachen und Beweismittel, die bereits bei Ende der erstinstanzlichen Hauptverhandlung entstanden waren. Ihre Zulassung wird im Berufungsverfahren weitergehend insofern eingeschränkt, als sie ausgeschlossen sind, wenn sie bei Beachtung zumutbarer Sorgfalt bereits im erstinstanzlichen Ver-

Seite 8/23 fahren hätten vorgebracht werden können. Im Falle unechter Noven sind die Gründe, weshalb die Tatsache oder das Beweismittel nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnte, detailliert darzulegen (vgl. BGE 144 III 349 E. 4.2.1 und 143 III 42 E. 4.1, je m.w.H.). Die erwähnten Einvernahmen vom 9. Januar 2023 bzw. 15. Juni 2023 fanden nach dem Ende der Hauptverhandlung des erstinstanzlichen Verfahrens statt, weshalb es sich um echte Noven handelt, die von den Klägern ohne Verzug ins Berufungsverfahren eingebracht wurden: die Einvernahme von K. _____ vom 9. Januar 2023 bei erster Gelegenheit im ersten Schriftenwechsel (vgl. BGE 142 III 413 E. 2.2.4) und die Einvernahmen E. _____ und F. _____ vom 15. Juni 2023 innert 10 Tagen nach deren Entstehung. Demnach sind sie im vorliegenden Berufungsverfahren zu berücksichtigen.

E. 2.1

Die Kläger bringen in der Berufung vor, die Beklagte bzw. deren Verwaltung habe mit dem am 17. Juni 2021 zugestellten Ordnungsantrag die gemeinsame Teilnahme von B. _____ und Rechtsanwalt C. _____ an der Stockwerkeigentümersammlung vom 22. Juni 2021 geradezu "angekündigt". Gemäss dem Ordnungsantrag hätten nur begleitende, nicht aber vertretende Personen bzw. Rechtsanwälte ausgeschlossen werden sollen. Dennoch habe die Verwalterin E. _____ am 22. Juni 2021 die gemeinsame Teilnahme von B. _____ und Rechtsanwalt C. _____ an der Versammlung verhindert. Dieses widersprüchliche Verhalten stelle einen Rechtsmissbrauch nach Art. 2 Abs. 2 ZGB dar und müsse zur Nichtigkeit der gefassten Beschlüsse führen. Anders würde der Fall liegen, wenn von Beginn weg geplant gewesen wäre, dass ein vollständig instruierter und mit sämtlichen Unterlagen ausgestatteter Vertreter alleine an der Versammlung teilnehme; dieser hätte gewusst, dass er auf sich alleine gestellt sei, und hätte sich entsprechend vorbereitet. Der vorliegende Fall liege aber anders. Die Verletzung des Teilnahmerechts müsse die Nichtigkeit der Beschlüsse zur Folge haben (act. 34 Rz 21-25 und 29-32). Jedenfalls sei diese formelle Rechtsverletzung – entgegen den unverständlichen und unzutreffenden Ausführungen der Vorinstanz – in den einzelnen Beschlüssen enthalten, weshalb diese eventualiter aufzuheben [bzw. für ungültig zu erklären] seien. Folge man der Interpretation der Vorinstanz, könne ein Beschluss, der mit einer Stimmmehrheit zustande gekommen sei, gar nicht angefochten bzw. aufgehoben werden, weil die Stimmmehrheit die Verletzung des formellen und/oder materiellen Rechts immer "übersteuere". Damit würde einfach die Mehrheit der Stockwerkeigentümer bestimmen bzw. diktieren und das formelle und/oder materielle Recht nicht mehr gelten, sofern nicht Nichtigkeit greife. Dies könne nicht sein (act. 34 Rz 38-43).

E. 2.2

Demgegenüber beharrt die Beklagte darauf, dass die Beschlüsse gültig zustande gekommen seien. Unbestritten sei zwar, dass B. _____ eigentlich an der Versammlung teilnehmen wollen. Nach der Intervention der Verwaltung bei der Eingangskontrolle habe dieser den Versammlungsraum aber freiwillig verlassen und es vorgezogen, sich von seinem Anwalt vertreten zu lassen. B. _____ habe nicht gleichzeitig anwesend und vertreten sein können. Sein anschliessender Versuch, mit einer Vollmacht der Stockwerkeigentümerin J. _____ "über die Hintertür" wieder in die Versammlung einzutreten, müsse als "Schlaumeierei" abgetan werden. Die zugunsten von Rechtsanwalt C. _____ ausgestellte Vollmacht sei von beiden Klägern unterzeichnet gewesen, womit dieser sie an der Eigentümersammlung vertreten habe. Es sei schleierhaft, wie man

gestützt auf diese konkreten Umstände von Nichtigkeit oder Ungültigkeit der Beschlüsse sprechen könne (act. 38 Rz 2.2.2 S. 6 f.).

Seite 9/23

E. 2.3

Dem vorinstanzlichen Schluss, die Beklagte bzw. ihre Verwalterin E. _____ habe B. _____ die Teilnahme an der Stockwerkeigentümerversammlung verweigert und damit sein Teilnahmerecht verletzt, kann – wie die Beklagte zu Recht vorbringt – nicht gefolgt werden.

E. 2.3.1

Jeder Stockwerkeigentümer – auch jeder gemeinschaftliche Eigentümer eines Stockwerkanteils – verfügt über einen Anspruch auf Teilnahme an der Stockwerkeigentümerversammlung. Mehrere Personen, denen ein Stockwerk gemeinschaftlich zusteht, haben nur eine Stimme, die sie durch einen Vertreter abgeben (Art. 712o Abs. 1 ZGB). Daneben können sie sich an der Stockwerkeigentümerversammlung aber auch von einer beliebigen Drittperson vertreten lassen, soweit die Gemeinschaftsordnung die Stellvertretung nicht in zulässiger Weise einschränkt. Die Vertretung eines Stockwerkeigentümers an der Stockwerkeigentümerversammlung setzt dabei eine rechtsgültige Bevollmächtigung des Vertreters voraus. Liegt eine entsprechende Vollmacht vor, kann der Vertreter sämtliche Befugnisse der von ihm vertretenen Stockwerkeigentümer ausüben (vgl. Wermelinger, a.a.O., Art. 712m ZGB N 30 f. und 41-46). Von der Vertretung von Stockwerkeigentümern ist deren Verbeiständung zu unterscheiden. Dabei handelt es sich um eine Form der Begleitung und Unterstützung der Stockwerkeigentümer an einer Stockwerkeigentümerversammlung. Anders als bei der Vertretung werden die Stockwerkeigentümer nicht durch eine Person ersetzt, sondern lediglich von einer Person – z.B. von einem Rechtsanwalt – begleitet. Ziel der Verbeiständung ist es, die Stockwerkeigentümer zu beraten und bei der Beschlussfassung zu unterstützen. Grundsätzlich ist ein solcher Beistand als Dritter zu behandeln, der über kein Teilnahmerecht an einer Stockwerkeigentümerversammlung verfügt. Ohne entsprechende Verankerung in der Gemeinschaftsordnung und ohne entsprechenden "ad hoc-Beschluss" der Stockwerkeigentümerversammlung ist demnach die Verbeiständung unzulässig (vgl. Wermelinger, a.a.O., Art. 712m ZGB N 39 und 47; Urteil des Kantonsgerichts Schwyz ZK1 2020 9 vom 13. Oktober 2020 E. 1.a.bb). Ist eine Verbeiständung durch einen Rechtsanwalt unzulässig, haben sich die betreffenden Stockwerkeigentümer zu entscheiden, ob sie an der Versammlung persönlich teilnehmen oder sich von einem Rechtsanwalt vertreten lassen wollen (vgl. Urteil des Kantonsgerichts Schwyz ZK1 2020 9 vom 13. Oktober 2020 E. 1.a.cc). Eine gleichzeitige Teilnahme eines Stockwerkeigentümers und seines Vertreters an einer Stockwerkeigentümerversammlung ist demnach nicht zulässig; die Mitwirkungsrechte (Teilnahme-, Rede-, Antrags- und Stimmrecht) sind nicht teilbar (vgl. auch die Regelung der Vertretung eines Aktionärs an der Generalversammlung in Art. 689 Abs. 2 OR, wonach der Aktionär seine Aktien in der Generalversammlung selbst vertreten oder durch einen Dritten vertreten lassen kann, der unter Vorbehalt abweichender statutarischer Bestimmungen nicht Aktionär zu sein braucht; s. hierzu auch Müller/Horber, Neues Aktienrecht: Verwendung elektronischer Mittel in der Generalversammlung, SJZ 2023 S. 43 ff., 46, wonach der vertretene Aktionär – nebst dem Rede- und Antragsrecht – auch auf

das physische Teilnahmerecht verzichtet).

E. 2.3.2

Das "Reglement über die Benutzung und Verwaltung der Liegenschaft" (act. 1/11) der Beklagten sieht kein Teilnahmerecht Dritter an der Stockwerkeigentümerversammlung vor. Ebenso wenig liegt diesbezüglich ein "ad hoc-Beschluss" der Stockwerkeigentümerversammlung vor. Der von der Verwaltung gegenüber den Klägern mit E-Mail vom 17. Juni 2021 an-

Seite 10/23 gekündigte Ordnungsantrag (act. 1/8) war nicht traktandiert (act. 1/7) und musste auch nicht traktandiert werden (vgl. Wermelinger, a.a.O., Art. 712n N 113). Er war offensichtlich für den Fall vorgesehen, dass Rechtsanwalt C._____ und B._____ auf der gleichzeitigen Teilnahme an der Stockwerkeigentümerversammlung beharren würden. Zur Abstimmung über diesen Ordnungsantrag kam es aber nicht (vgl. die von K._____ bei der Staatsanwaltschaft gemachten Aussagen in act. 34/3 Ziff. 18-22), nachdem sich B._____ nach dem Gespräch mit der Verwalterin E._____ dazu entschlossen hatte, den Versammlungsort noch vor Beginn der Versammlung zu verlassen. Die Verwalterin machte Rechtsanwalt C._____ und B._____ auf die E-Mail von Rechtsanwalt G._____ vom 17. Juni 2021 aufmerksam und erläuterte ihnen, dass B._____ nicht anwesend und gleichzeitig von Rechtsanwalt C._____ vertreten sein könne (vgl. vorne E. 2.3.1; act. 1 Rz 11-13; act. 7 S. 10 ff. zu Rz 11 und Rz 13 sowie zu Rz 14; act. 11 Rz 31; act. 21 S. 2 f., act. 22 Rz 6-8; act. 41/4 Ziff. 23 und 31 f.). Dass sich daraufhin B._____ dazu entschloss, den Versammlungsort zu verlassen, kann nicht dahingehend gedeutet werden, dass ihm die Verwalterin die Teilnahme an der Stockwerkeigentümerversammlung verweigert hatte. Vielmehr überdachte B._____ nach den von der Verwalterin vorgetragenen Argumenten offenbar seine Haltung und verliess die Räumlichkeiten insofern "freiwillig" (vgl. act. 1 Rz 13; act. 7 S. 11 ff. zu Rz 14 sowie zu Rz 16; act. 21 S. 2 f.; act. 22 Rz 9; act. 41/5 Ziff. 16). Auch die Tatsache, dass B._____ danach eine Vollmacht von der Stockwerkeigentümerin J._____ zu erlangen versuchte, vermag nicht zu beweisen, dass ihm die Teilnahme an der Versammlung verweigert wurde. Vielmehr scheint er eingesehen zu haben, dass die gemeinsame Versammlungsteilnahme von ihm und Rechtsanwalt C._____ mit der von den Klägern auf Rechtsanwalt C._____ ausgestellten Vollmacht vom 22. Juni 2021 nicht möglich war, weshalb er nach anderen Wegen für seine Teilnahme an der Versammlung suchte. Entgegen der Auffassung der Kläger ist auch nicht ersichtlich, inwiefern das Verhalten der Beklagten bzw. ihrer Verwaltung widersprüchlich sein soll. Der mit E-Mail vom 17. Juni 2021 angekündigte Ordnungsantrag lässt sich klarerweise so verstehen, dass begleitende (d.h. neben den Stockwerkeigentümern anwesende) Drittpersonen ausgeschlossen und nur vertretende (d.h. anstelle der Stockwerkeigentümer anwesende) Drittpersonen zugelassen werden.

E. 2.4

Nach dem Gesagten hat die Beklagte bzw. ihre Verwaltung das Recht von B._____, als Stockwerkeigentümer an der Stockwerkeigentümerversammlung vom 22. Juni 2021 teilzunehmen, nicht verletzt. B._____ verliess den Versammlungsort vor Beginn der Versammlung "freiwillig" und die Stockwerkeigentümer A._____ und B._____ wurden von Rechtsanwalt C._____ an der Versammlung gültig vertreten. Unter diesem Aspekt sind die an der Stockwerkeigentümerversammlung vom 22. Juni 2021 getroffenen

Beschlüsse folglich weder nichtig noch ungültig. Dies gälte im Übrigen selbst dann, wenn mit der Vorinstanz angenommen würde, dass die Verwalterin E._____ B._____ die Teilnahme an der Versammlung verweigert habe, war doch die Stimme der Kläger an der Versammlung durch Rechtsanwalt C._____ gültig vertreten und damit das Teilnahmerecht der Kläger gar nicht verletzt. Hätten sich diese an der Versammlung nicht vertreten lassen wollen, hätten sie die Rechtsanwalt C._____ er- teilte Vollmacht widerrufen müssen, was sie allerdings nicht getan haben. Auch der Umstand,

Seite 11/23 dass B._____ und Rechtsanwalt C._____ (als lediglich begleitende Drittperson) wohl bis zu dem von der Verwaltung angekündigten Ordnungsantrag bzw. "ad-hoc-Beschluss" gemeinsam an der Versammlung hätten teilnehmen dürfen, vermag den Bestand der Be- schlüsse nicht in Frage zu stellen. Die Kläger bringen nämlich selber vor, dass der "ad-hoc- Beschluss" ohnehin zu ihren Lasten ausgefallen wäre (vgl. act. 1 Rz 14 f.; act. 1/10 S. 1 f.) und sie sich folglich nicht von Rechtsanwalt C._____ hätten verbeiständen, sondern nur von ihm vertreten lassen können, was ja schliesslich auch der Fall war. Ferner setzen sich die Kläger mit den vorinstanzlichen Ausführungen, wonach Rechtsanwalt C._____ genügend instruiert gewesen sei (act. 33 E. 4.6.2 mit Verweis auf sein ausführli- ches Schreiben vom 9. Juni 2021 [act. 1/6]), nicht auseinander und behaupten weiterhin, dass er "ohne Instruktion" gewesen sei und "nur einen kleinen Teil der Vorgeschichte und der Traktanden" gekannt habe (act. 34 Rz 21 f.). Dies genügt den Anforderungen an eine hinrei- chende Berufungsbegründung nicht, weshalb in diesem Punkt auf die Berufung nicht einzu- treten ist (vgl. Urteile des Bundesgerichts 4A_72/2021 vom 28. September 2021 E. 7.3.2 und 5A_598/2019 vom 23. Dezember 2019 E. 3.1, je mit weiteren Hinweisen auf die bundesge- richtliche Rechtsprechung, insbesondere auf BGE 138 III 374 E. 4.3.1 und 142 III 413 E. 2.2.2). Abgesehen davon werden diese Behauptungen – wie die Vorinstanz zutreffend ausführte – durch das Schreiben von Rechtsanwalt C._____ vom 9. Juni 2021 (act. 1/6) offenkundig widerlegt. Mangels Verletzung des Teilnahmerechts ist auf das Argument der Kläger, wonach gemäss der vorinstanzlichen Interpretation ein mit (überwiegender) Stimmmehrheit zustande gekom- mener Beschluss gar nicht mehr angefochten bzw. aufgehoben werden könnte, vorliegend nicht näher einzugehen (vgl. hierzu aber hinten E. 3.3.3).

E. 3

Im Weiteren bringen die Kläger vor, die unter den Traktanden 3, 4, 6.3, 6.4 und 13 gefällten Beschlüsse seien auch aus anderen Gründen aufzuheben (vgl. sogleich E. 3.1-3.4.6). Am Antrag auf Aufhebung der unter den Traktanden 5 und 6.2 gefällten Beschlüsse halten sie hingegen nicht mehr fest (vgl. act. 33 E. 5.3 f.), weshalb sich diesbezüglich weitere Aus- führungen erübrigen.

E. 3.1

Unter Traktandum 3 wurde von der Versammlung (unter Ausschluss der Stimme der Stock- werkeigentümerin und Verwalterin E. _____) mit 5:1 Stimmen und einer Wertquote von 713,4/1000 beschlossen, die Jahresrechnung 2020 zu genehmigen und der Verwaltung die Décharge zu erteilen (vgl. act. 1/9 S. 5). Diesbezüglich machen die Kläger geltend, B._____ hätte im Zusammenhang mit der Genehmigung der Jahresrechnung gestützt auf sein Auskunfts- und Informationsrecht zuerst die Abrechnung des Anwaltshonorars von Rechtsanwalt G._____ für die Ausschussarbeiten vom 29. Juni bis 7. Oktober 2022 ein- sehen wollen, was ihm die Verwaltung der Beklagten [infolge der verwehrten Teilnahme]

verweigert habe. Die Vorinstanz sei auf dieses Vorbringen nicht eingegangen, womit sie das Recht nicht richtig angewendet habe. Daneben sei der Beschluss auch aufgrund der von der Verwalterin verletzten Ausstandsregeln bzw. wegen eines Interessenkonflikts ungültig, da sich die Verwalterin mit der Stimme der Stockwerkeigentümerin J. _____ selbst die Décharge erteilt habe (act. 34 Rz 45).

E. 3.1.1

Nachdem erstellt ist, dass die Beklagte bzw. ihre Verwaltung das Teilnahmerecht von B. _____ an der Stockwerkeigentümerversammlung nicht verletzt hat (vgl. vorne E. 2.4), Seite 12/23 erübrigen sich weitere Ausführungen zum Vorwurf, die Beklagte bzw. ihre Verwaltung habe das Auskunfts- und Informationsrecht von B. _____ verletzt. Im Übrigen hätte an der Versammlung auch Rechtsanwalt C. _____ als Vertreter der Kläger die erwähnte Abrechnung verlangen können, was offenbar unterblieben ist (vgl. act. 1/9 S. 5).

E. 3.1.2

Hinsichtlich des Décharge-Beschlusses hielt die Vorinstanz fest, dass es sich dabei um einen typischen Beschluss handle, bei dem die zu entlastende Person vom Stimmrecht ausgeschlossen sei. Gemäss dem Protokoll der Stockwerkeigentümerversammlung habe die Verwalterin E. _____ auf ihr eigenes Stimmrecht verzichtet und nur die von ihr vertretene Stimme [der Stockwerkeigentümerin J. _____] abgegeben (act. 1/9 S. 5). Ob sich der Stimmrechtsauschluss auch auf vertretene Stimmen auswirke, könne vorliegend offenbleiben, wäre doch der Beschluss auch ohne die von der Verwalterin E. _____ vertretene Stimme mit 4:1 Stimmen gültig zustande gekommen. Damit fehle es an einer konkreten Auswirkung der (allfälligen) Rechtsverletzung auf die Beschlussfassung, weshalb der Beschluss nicht aufzuheben sei (vgl. act. 33 E. 5.1).

E. 3.1.3

Der Décharge-Beschluss ist ein klassisches Traktandum einer ordentlichen Stockwerkeigentümerversammlung. Unter Vorbehalt einer anderslautenden reglementarischen Bestimmung kann der Verwaltung die Décharge mit einfachem Mehr der anwesenden und vertretenen Stockwerkeigentümer erteilt werden. Der Verwalter, welcher gleichzeitig Stockwerkeigentümer ist, darf beim Décharge-Beschluss sein Stimmrecht nicht ausüben (vgl. Art. 712m Abs. 2 ZGB i.V.m. Art. 68 ZGB; BGE 134 III 481 E. 3.3 f.; Wermelinger, a.a.O., Art. 712q ZGB N 183 f.). Ebenso wenig darf er in Vertretung eines anderen Stockwerkeigentümers abstimmen (vgl. BGE 134 III 481 E. 3.8 [unter Mitberücksichtigung von Art. 695 Abs. 1 OR]; Wermelinger, a.a.O., Art. 712q ZGB N 184). Ein Verstoß gegen diese Vorschrift führt zur Anfechtbarkeit und nicht zur Nichtigkeit des Beschlusses (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4C.107/2005 vom 29. Juni 2005 E. 2.3; Länzlinger, Basler Kommentar, 5. A. 2016, Art. 695 OR N 6; Wermelinger, a.a.O., Art. 712m ZGB N 207 m.H.). Der Beschluss ist allerdings nur dann anfechtbar, wenn sich der Verstoß konkret auf die Beschlussfassung ausgewirkt hat oder hätte auswirken können, d.h. wenn der Beschluss ohne den Verfahrensfehler im Ergebnis anders gelautet hätte oder anders hätte lauten können (vgl. BGE 132 III 503 E. 5.3; 114 II 193 E. 6 [= Pra 1989 Nr. 33]; Martin, L'assemblée générale de la communauté des propriétaires d'étages: organisation, prise de décisions et contestations judiciaires, 2019, § 758 f. m.w.H.; Niggli, in: Breitschmid/Jungo [Hrsg.], Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, 3. A. 2016, Art. 75 ZGB N 8; Scherrer/Brägger, Basler Kommentar, 7. A. 2022, Art. 75 ZGB N

11; Riemer, Berner Kommentar, 1990, Art. 75 ZGB N 26 f.).

E. 3.1.4

Wie sich aus den eben dargelegten Erwägungen ergibt, hätte die Verwalterin E. _____ für ihre eigene Entlastung nicht in Vertretung der Stockwerkeigentümerin J. _____ stimmen dürfen. Wie die Vorinstanz allerdings zu Recht ausführte, wäre der Beschluss auch ohne die unzulässige Stimmabgabe mit 4:1 Stimmen – und damit mit einfachem Mehr der anwesenden und vertretenen Stockwerkeigentümer – angenommen worden (vgl. act. 1/9 S. 5). Der Verstoß hatte somit keine konkreten Auswirkungen auf die Beschlussfassung, weshalb der unter dem Traktandum 3 gefasste Beschluss nicht für ungültig zu erklären ist.

E. 3.2

Bezüglich "Rechtsberatung" wurde unter den Traktanden 4 und 6.3 je mit 6:1 Stimmen und einer Wertquote von 868,2/1000 beschlossen, das Budget 2021 für "Rechtsberatung" um Seite 13/23 CHF 4'200.00 zu erhöhen (Traktandum 4) sowie eine Rechtsschutzversicherung bei der N. _____ abzuschliessen und die Kosten "nach Personen" [recte: nach der Anzahl der Stockwerkeinheiten] aufzuteilen (Traktandum 6.3; vgl. act. 1/9 S. 5 f. und 8 f.). Die Kläger bringen diesbezüglich vor, dass die Beschlüsse der gesetzlich und reglementarisch vorgesehenen Kostenaufteilung nach Wertquoten widersprechen.

E. 3.2.1

Gemäss Art. 712h ZGB haben die Stockwerkeigentümer an die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums und an die Kosten der gemeinschaftlichen Verwaltung Beiträge nach Massgabe ihrer Wertquoten zu leisten (Abs. 1). Dienen bestimmte gemeinschaftliche Bauteile, Anlagen oder Einrichtungen einzelnen Stockwerkeinheiten nicht oder nur in ganz geringem Masse, so ist dies bei der Verteilung der Kosten zu berücksichtigen (Abs. 3). Das "Reglement über die Benutzung und Verwaltung der Liegenschaft" der Beklagten sieht unter Ziff. 10 Folgendes vor (vgl. act. 1/11 S. 2): "Die Anteile an den gemeinschaftlich zu tragenden Kosten und Lasten richten sich nach dem Wert der Stockwerkanteile (Wertquote), mit Ausnahme der Sonderrechnungen gemäss Ziffer 11 und der Kosten für den gewöhnlichen Unterhalt, die nach der Wohnungsgrundfläche aufgeteilt werden. [...] In Ziff. 11 des Reglements sind keine Sonderrechnungen vermerkt.

E. 3.2.2

Die Vorinstanz hielt fest, die Kläger hätten gegen die unter Traktandum 4 (Budget 2021 inkl. Nachtrag Rechtsberatung) und Traktandum 6.3 (Rechtsschutzversicherung) gefassten Beschlüsse eingewendet, dass diese eine Kostenverteilung nach Stockwerkeinheiten statt nach Wertquoten vorsähen, was sowohl dem Gesetz (Art. 712h ZGB) wie auch dem Reglement (Ziff. 10) widerspreche. Die Beklagte habe demgegenüber vorgebracht, die wertquotenproportionale Kostenverteilung sei kein absoluter Grundsatz; es bestehe bei ihr eine langjährige Praxis, Gleiches gleich und Ungleiches ungleich zu verrechnen. So würden z.B. Kabelnetzanschlüsse nach "Köpfen", verbrauchsabhängige Leistungen hingegen nach Wertquoten abgerechnet. Rechtsberatungskosten dienen allen gleich, weshalb sie – wie Kabelnetzanschlüsse – nach "Köpfen" verteilt werden könnten. Gemäss Art. 712h Abs. 1 ZGB hätten – so die Vorinstanz – die Stockwerkeigentümer an die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums und an die Kosten der gemeinschaftlichen Verwaltung Beiträge nach Massgabe ihrer Wertquoten zu leisten. Dabei handle es sich aber nicht um einen absoluten Grundsatz, sondern um dispositives Recht. Abweichungen seien folglich

möglich. Gemäss dem ersten Satz von Ziff. 10 des Reglements der Beklagten richteten sich die Anteile an den gemeinschaftlich zu tragenden Kosten und Lasten nach dem Wert der Stockwerkanteile (Wertquote), mit Ausnahme der Sonderrechnungen gemäss Ziff. 11 und der Kosten für den gewöhnlichen Unterhalt, die nach der Wohnungsgrundfläche aufgeteilt wurden. Damit folge das Reglement – von einigen, vorliegend nicht einschlägigen Ausnahmen abgesehen – dem Grundsatz der Kostenverteilung nach Wertquoten. Gemäss Ziff. 16 sei für eine Abänderung des Reglements ein qualifiziertes Quorum von zwei Dritteln der "Personenstimmen" (eine Wohnung = eine Personenstimme) erforderlich, die zusammen zwei Drittel aller Wertquoten besässen. Sofern die Abweichung von der Kostenverteilung nach Wertquoten in einer transparenten und verständlichen Form erfolge und der Beschluss das qualifizierte Quorum erreiche, stehe es den Stockwerkeigentümern frei, von Gesetz und Reglement

Seite 14/23 abzuweichen und die Kosten für die Rechtsberatung und Rechtsschutzversicherung nach "Köpfen" zu verteilen. Die streitigen Beschlüsse seien mit 6:1 Stimmen und einer Wertquote von 868,2/1000 gefasst worden, womit das qualifizierte Quorum erfüllt sei. Zudem seien die Beschlüsse transparent und verständlich gewesen, was die Kläger nicht bestritten hätten. Die Argumentation der Beklagten, Kosten im Zusammenhang mit Rechtsberatung und Rechtsschutz dienten wertquotenunabhängig allen Stockwerkeigentümern gleichermassen, sei nachvollziehbar. Davon abgesehen stehe es dem Gericht nicht zu, die Opportunität des von den Stockwerkeigentümern gewählten Kostenverteilungsschlüssels zu überprüfen, zumal weder Anhaltspunkte für eine Verletzung von Art. 712h Abs. 3 ZGB noch für einen Verstoß gegen das Rechtsmissbrauchsverbot oder das Gebot der relativen Gleichbehandlung bestünden. Zusammenfassend erwiesen sich die angefochtenen Beschlüsse somit als gültig.

E. 3.2.3

Dagegen wenden die Kläger ein, die Vorinstanz habe auf das Quorum abgestellt, mit dem das Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft abgeändert werden könne. Jedoch sei keine Abänderung des Reglements beantragt, sondern einfach ein unrichtiger Verteilungsschlüssel gewählt worden. In Ziff. 11 des Reglements seien keine "Sonderregelungen bei den Kosten" vorgesehen. Die von der Vorinstanz vertretene Auffassung, wonach von der gesetzlichen und reglementarischen Regelung abweichende Beschlüsse, die "in einer transparenten und verständlichen Form" gefasst worden seien, zulässig seien, sei abzulehnen. "Transparent und verständlich" sei so zu verstehen, dass eine Abänderung in jedem Fall sachlich begründet sein müsse; ansonsten wäre jede Willkür möglich, wenn sie nur "transparent und verständlich" wäre. Je grösser eine Stockwerkeinheit sei, desto grösser seien auch die ihr inhärenten rechtlichen Risiken, weshalb die Wertquoten als Verteilungsschlüssel anzuwenden seien. Die Beschlüsse seien somit materiell unrichtig und aus diesem Grund aufzuheben (act. 34 Rz 47 f.).

E. 3.2.4

Vorab ist darauf hinzuweisen, dass die Kläger mit diesen Ausführungen in der Berufung lediglich ihre Sicht der Dinge darlegen, ohne sich argumentativ mit dem Inhalt des angefochtenen Entscheids auseinanderzusetzen. Dies genügt den Anforderungen an eine hinreichende Berufungsbegründung nicht, weshalb auch in diesem Punkt auf die Berufung nicht einzutreten ist (vgl. vorne E. 2.4).

E. 3.2.5

Abgesehen davon könnte der klägerischen Auffassung selbst dann nicht gefolgt werden, wenn auf die Berufung einzutreten wäre. Wie die Vorinstanz zutreffend ausführte, enthält Art. 712h Abs. 1 ZGB gemäss Lehre und Rechtsprechung dispositives Recht. Die Stockwerk- eigentümer können somit von der Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten und Lasten nach Massgabe der Wertquoten abweichen. Ist – wie vorliegend – der Kostenverteiler im Regle- ment verankert (vgl. Ziff. 10 des Reglements), bedarf es für das (einmalige) Abweichen davon des Quorums, welches für eine Reglementsänderung notwendig ist. Dass vom dispositiven Recht abgewichen wird, muss hinreichend deutlich – in einer transparenten und verständli- chen Form – zum Ausdruck gebracht werden. Ein von Art. 712h Abs. 1 ZGB abweichender Verteilschlüssel muss ausserdem die zwingende Norm von Art. 712h Abs. 3 ZGB beachten und darf nicht die allgemeinen Grundsätze der Rechtsordnung – wie das Verbot des Instituts- und Rechtsmissbrauchs oder das Gebot der relativen Gleichbehandlung – verletzen (vgl. BGE 144 III 510 E. 2.2.4; 131 III 459 E. 5; 128 III 260 E. 2b; Urteil des Bundesgerichts 5A_865/2011 vom 24. Mai 2012 E. 3.2; Wermelinger, a.a.O., Art. 712h ZGB N 14, 23, 24, 26 und 30-33; Meier-Hayoz/Rey, Berner Kommentar, 1988, Art. 712h ZGB N 27).

Seite 15/23

E. 3.2.6

Das "Reglement über die Benutzung und Verwaltung der Liegenschaft" sieht in Ziff. 16 vor, dass für eine Reglementsänderung die Zustimmung von zwei Dritteln der "Personenstimmen" der Stockwerkeigentümer, die zusammen zwei Drittel aller Wertquoten besitzen, nötig ist. Der hinsichtlich der Rechtsschutzversicherung unter Traktandum 6 mit 6:1 Stimmen und einer Wertquote von 868,2/1000 getroffene Beschluss erfüllt somit die vom Reglement verlangten Voraussetzungen für eine Reglementsänderung. Dass es sich dabei um eine Abweichung des in Ziff. 16 des Reglements vorgesehenen Verteilschlüssels handelt, geht aus dem Protokoll hinreichend klar hervor, wurde doch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Kostenauftei- lung nach "Personen" erfolgen solle (vgl. act. 1/9 S. 9). Sodann ist – wie die Vorinstanz eben- falls zutreffend ausführte – eine Verletzung von Art. 712h Abs. 3 ZGB oder ein Verstoss ge- gen das Instituts- und Rechtsmissbrauchsverbot oder das relative Gleichbehandlungsgebot nicht ersichtlich. Insbesondere besteht kein absoluter Schutz vor Ungleichbehandlung; erst wenn für die Ungleichbehandlung keine objektive Rechtfertigung besteht und sie eine gewis- se Intensität erreicht, kann sie problematisch werden (vgl. Wermelinger, a.a.O., Art. 712h ZGB N 33; s. dazu auch hinten E. 3.3.3.3). Das Argument der Kläger, dass je grösser eine Stockwerkeinheit sei, desto grösser auch die ihr inhärenten rechtlichen Risiken seien, vermag diesbezüglich nicht zu überzeugen. Vielmehr dient der Rechtsschutz allen Stockwerkei- gentümern gleichermassen, weshalb die wertquotenunabhängige Kostenverteilung objektiv gerechtfertigt ist. Die unter Traktandum 4 beschlossene Erhöhung des Budgets 2021 hinsichtlich des Postens "Rechtsberatung" um CHF 4'200.00 (vgl. act. 1/9 S. 5) betrifft sodann keine Kostenverteilung, weshalb die soeben aufgeführten Voraussetzungen diesbezüglich nicht einzuhalten waren.

E. 3.2.7

Mithin sind auch die unter den Traktanden 4 und 6.3 gefällten Beschlüsse nicht für ungültig zu erklären.

E. 3.3

An der Stockwerkeigentümersversammlung vom 17. Juni 2020 wurde ein Ausschuss gebildet (vgl. Art. 712m Abs. 1 Ziff. 3 ZGB), der verschiedene "Anfragen" der Kläger zu behandeln hatte (vgl. act. 1/14 S. 4, Traktandum 7). Am 31. März 2021 stellte die Verwaltung der Stockwerkeigentümergeinschaft die ihr in diesem Zusammenhang ausserhalb ihres Verwaltungsmandats entstandenen Kosten im Betrag von insgesamt CHF 4'124.75 in Rechnung (act. 1/12). An der Versammlung vom 22. Juni 2021 wurde beschlossen, die unter Ziff. 6.4 traktandierte Genehmigung dieser Rechnung unter Traktandum 7.3 zu behandeln (act. 1/9 S. 9). Die anwesenden Stockwerkeigentümer bzw. ihre Vertreter wurden vorerst über die "Ausschusssitzung" vom 30. Juni 2020 bzw. die Arbeit des Ausschusses informiert (vgl. act. 1/9 S. 11 ff.). Anschliessend wurde die Rechnung vom 31. März 2021 von den Stockwerkeigentümern bzw. ihren Vertretern (unter Ausschluss der Stimme der Stockwerkeigentümerin E. _____) unter Traktandum 6.4 mit 5:1 Stimmen und einer Wertquote von 713,4/1000 genehmigt und ausserdem beschlossen, den Rechnungsbetrag von CHF 4'124.75 dem Erneuerungsfonds zu belasten (vgl. act. 1/9 S. 13 f.). Die Kläger beanstanden auch diese unter Traktandum 6.4 gefassten Beschlüsse.

E. 3.3.1

Die Vorinstanz hielt in diesem Zusammenhang Folgendes fest (act. 33 E. 5.5):

E. 3.3.1.1

Hinsichtlich der Genehmigung der Rechnung vom 31. März 2021 hätten die Kläger eingewendet, dass sie von der Verwaltung verlangt hätten, die für Ausschussarbeiten in Rechnung gestellten 26 Arbeitsstunden aufzuschlüsseln. Die Verwaltung habe keine Aufschlüsselung

Seite 16/23 vorgenommen und sich geweigert, an der Versammlung weitere Auskünfte zu erteilen. Nachvollziehbar seien lediglich sechs Arbeitsstunden. Weiter seien die Ausschussarbeiten zu Unrecht über das "_____büro F. _____" (zuzüglich einer Mehrwertsteuer von 7,7 %), statt über die an der Versammlung vom 17. Juni 2020 tatsächlich in den Ausschuss gewählten E. _____ und F. _____ abgerechnet worden. Sodann habe E. _____ bei den Abstimmungen über die Genehmigung der Rechnung und deren Bezahlung über den Erneuerungsfonds das Stimmrecht der Stockwerkeigentümerin J. _____ ausgeübt und damit die Ausstandsregeln verletzt. Der Beschluss sei folglich gesetzes- und reglementswidrig und deshalb aufzuheben. Die Beklagte habe sich demgegenüber auf den Standpunkt gestellt, an der Versammlung vom 17. Juni 2020 sei ein Ausschuss bestellt worden, um verschiedene "Anfragen" der Kläger zu beantworten. Der Rechnung liege der Arbeitsaufwand der Verwaltung in diesem Ausschuss zugrunde. Die ausgewiesenen 26 Stunden seien gerechtfertigt und von der Stockwerkeigentümersversammlung am 22. Juni 2021 genehmigt worden. Entgegen der klägerischen Auffassung beträfen die 26 Stunden nicht eine einzelne Sitzung, sondern einen mehrwöchigen Prozess zur Behebung von undichten Fugen am Kamin "über dem Sonderrecht" der Kläger. Beim _____büro F. _____ handle es sich um eine Einzelunternehmung, die von den natürlichen Personen F. _____ und E. _____ geführt werde. Diese seien berechtigt, ihren Briefkopf auch in privaten Angelegenheiten zu benützen.

E. 3.3.1.2

Die Stockwerkeigentümer hätten – so die Vorinstanz – Anspruch auf Auskunft über Tatsachen, welche für die Ausübung des Stimmrechts notwendig seien. Die Rechnung vom 31.

März 2021 betreffe Arbeiten vom 29. Juni bis 7. Oktober 2020 (act. 1/12), für welche die Verwaltung insgesamt 26 Stunden (E. _____: 11 Stunden à CHF 130.00; F. _____: 15 Stunden à CHF 160.00) abgerechnet habe. Die Rechnung enthalte eine Auflistung der ausgeführten Tätigkeiten (E. _____: "Vorbereitung Ausschusssitzung, Aktenstudium, Leitung Ausschusssitzung, Abklärungen, Begehung, Besprechungen, Korrespondenz"; F. _____: "Vorbereitung Ausschusssitzung, Aktenstudium, Ausschusssitzung, Protokoll, Abklärungen, Begehung, Besprechungen, Korrespondenz"), ohne dass konkret angegeben sei, für welche Tätigkeit welcher (Stunden-)Aufwand angefallen sei. Die Beklagte habe nicht bestritten, dass sie bzw. ihre Verwaltung die Rechnung trotz Aufforderung nicht weiter aufgeschlüsselt habe. Würden Informationen verweigert, welche die Stimmberechtigten für die Beschlussfassung benötigten, könne dies ein Anfechtungsgrund darstellen. Die Anfechtung scheitere vorliegend jedoch ohnehin an den fehlenden Auswirkungen der Rechtsverletzung auf die Beschlussfassung. Bis auf die Kläger hätten sämtliche anderen Stockwerkeigentümer die Rechnung genehmigt und der Bezahlung über den Erneuerungsfonds zugestimmt. Einer dieser Stockwerkeigentümer (L. _____) habe zudem ausgeführt, aufgrund des "geleisteten Aufwandes" stünde der Verwaltung "ein um einiges höheres Entgelt" zu. Hinsichtlich der (angeblichen) Verletzung von Ausstandsregeln sei erneut festzuhalten, dass der Beschluss auch ohne die vertretene Stimme mit 4:1 Stimmen zustande gekommen wäre. Im Zusammenhang mit der Abrechnung der Mehrwertsteuer sei darauf hinzuweisen, dass F. _____ als _____ fachmann in den Ausschuss gewählt worden sei (vgl. act. 1/14 S. 4, Traktandum 7). Es sei daher naheliegend und nicht zu beanstanden, dass er die Ausschussarbeiten über seine Einzelunternehmung (_____büro) abgerechnet habe, handle es sich doch um eine Tätigkeit, welche ausserhalb des Verwaltungsmandats erfolgt sei und einen

Seite 17/23 Bezug zur beruflichen Tätigkeit von F. _____ als _____ aufgewiesen habe. Dass dies unzulässig gewesen sei, ergebe sich weder aus dem Protokoll der Versammlung vom 17. Juni 2020 noch sonst aus den Akten. Demgegenüber sei E. _____ offenbar in ihrer Funktion als Verwalterin in den Ausschuss gewählt worden. Wie bereits erwähnt, habe es sich bei der Ausschusstätigkeit aber um Arbeiten ausserhalb des Verwaltungsmandats gehandelt. Vor diesem Hintergrund erscheine es ebenfalls nicht als unzulässig, wenn E. _____ diesen Aufwand über die Einzelunternehmung abgerechnet habe. Jedenfalls hätten – bis auf die Kläger – sämtliche Stockwerkeigentümer die Rechnung inkl. Mehrwertsteuer genehmigt. Zusammenfassend sei somit festzuhalten, dass auch die unter Traktandum 6.4 gefassten Beschlüsse gültig seien.

E. 3.3.2

Dagegen wenden die Kläger ein, die Verwaltung der Beklagten habe sich auch bezüglich der Rechnung vom 31. März 2021 ohne Begründung geweigert, den Klägern die beantragten Informationen herauszugeben und insbesondere die Anzahl verrechneter Stunden aufzuschlüsseln. Dies verletze das Einsichts- bzw. Informationsrecht der Kläger. Die Vorinstanz habe zwar grundsätzlich anerkannt, dass die Stockwerkeigentümer Anspruch auf Auskunft über Tatsachen hätten, die für die Ausübung des Stimmrechts notwendig seien. Im Ergebnis sei die Anfechtung jedoch auch hier an der zu strengen Handhabung der Anfechtungsvoraussetzungen gescheitert. Die Vorinstanz habe ausgeführt, dass die Anfechtung an den fehlenden Auswirkungen der Rechtsverletzung auf die Beschlussfassung gescheitert sei. Dies bedeute, dass der Mehrheitsentscheid allfällige formelle und materielle Mängel der Abrechnung "übersteuere". Wenn mit anderen Worten

genügend Stockwerkeigentümer zustimmten, dann "komme eine falsche Rechnung immer durch", was nicht sein könne. Eine inhaltliche Überprüfung einer Abrechnung der Verwaltung wäre demnach gegen den Willen der Mehrheit nicht möglich. Interessanterweise habe die Vorinstanz dann ansatzweise doch noch die inhaltliche Korrektheit der Rechnung geprüft, sei aber nicht auf die von den Klägern in der Klage vorgebrachten, differenzierten Rügen eingegangen. Sie habe L._____ zitiert, der ohne jede Grundlage behauptet habe, die Entschädigung für die Verwaltung müsste eigentlich höher sein. Die Behauptung von L._____ sei nicht nur ohne jeden Beweis geblieben, sondern auch völlig falsch. Die Kläger verträten die Meinung, dass die Abrechnung der Verwaltung erstens nachvollziehbar und zweitens inhaltlich korrekt sein müsse. Beides sei im vorliegenden Fall nicht gewährleistet und könne nicht mit einem Mehrheitsbeschluss "geheilt" werden. Die Beschlüsse seien auch aufgrund der von der Verwalterin verletzten Ausstandsregeln bzw. wegen eines Interessenkonflikts ungültig, nachdem die Verwalterin mit der Stimme der Stockwerkeigentümerin J._____ die eigene Abrechnung genehmigt habe (act. 34 Rz 49- 52).

E. 3.3.3

Vorab ist mit den Klägern – und entgegen der Vorinstanz – festzuhalten, dass die Voraussetzung, wonach sich die Rechtsverletzung konkret auf die Beschlussfassung ausgewirkt hat oder hätte auswirken können, sinnvollerweise nur dann geprüft werden kann, wenn es um eine Anfechtung wegen Verletzung von Verfahrensregeln geht. Diese Voraussetzung muss mithin bei formellen Rechtsverletzungen vorliegen. Verstösst dagegen der Inhalt des Beschlusses – im Sinne einer materiellen Rechtsverletzung – gegen die Rechts- oder Gemeinschaftsordnung, darf eine Überprüfung nicht an diese Voraussetzung geknüpft werden (vgl. Martin, a.a.O., § 753, 758 und 768; Niggli, a.a.O., Art. 75 ZGB N 8; Scherrer/Brägger, a.a.O., Art. 75 ZGB N 11). Andernfalls könnte die Mehrheit der Stockwerkeigentümer rechtswidrige

Seite 18/23 (aber nicht nichtige) Beschlüsse fällen, ohne dass die Minderheit dagegen vorgehen könnte, was in der Tat nicht sein kann.

E. 3.3.3.1

Wie bereits beim Déchargebeschluss hätte die Verwalterin E._____ wegen ihres Interessenkonflikts auch im Zusammenhang mit dem unter Traktandum 6.4 gefassten Beschluss nicht in Vertretung der Stockwerkeigentümerin J._____ über die Genehmigung und Bezahlung ihrer eigenen Rechnung abstimmen dürfen (vgl. vorne E. 3.1.3 f.). Die Verletzung dieser Verfahrensregel hat sich jedoch nicht konkret auf die Beschlussfassung ausgewirkt. Der Beschluss wäre nämlich auch ohne die unzulässige Stimmabgabe mit 4:1 Stimmen und damit mit einfachem Mehr der anwesenden und vertretenen Stockwerkeigentümer angenommen worden (act. 1/9 S. 13 f.; Art. 712m Abs. 1 Ziff. 4 ZGB; Wermelinger, a.a.O., Art. 712m ZGB N 166; Meier-Hayoz/Rey, a.a.O., Art. 712m ZGB N 110). Unter diesem Aspekt besteht somit kein Grund, den Beschluss für ungültig zu erklären.

E. 3.3.3.2

Näher zu prüfen ist hingegen, ob der Beschluss wegen der Verletzung des Informations- bzw. Auskunftsrechts aufzuheben ist (vgl. Wermelinger, a.a.O., Art. 712m ZGB N 49). Vorliegend führt die Verletzung des Informations- bzw. Auskunftsrechts – wovon auch die Vorinstanz stillschweigend ausging – nicht zur Nichtigkeit, sondern grundsätzlich nur zur

Anfechtbarkeit des Beschlusses (vgl. Urteil des Obergerichts Zürich LB220020 vom 7. Dezember 2022 E. 4.2; Scherrer/Brägger, a.a.O., Art. 75 ZGB N 36, wonach Nichtigkeit nur dann vorliegen soll, wenn durch Vorenthalten notwendiger Informationen die Willensbildung der Mitglieder geradezu verunmöglicht oder erheblich beschränkt wird [Hervorhebung hinzugefügt]; Wermelinger, a.a.O., Art. 712m ZGB N 207; Riemer, a.a.O., Art. 75 ZGB N 112). Bei der Frage, ob der Entscheid aufzuheben ist oder nicht, sind sowohl die Bedeutung des Mangels als auch die Schwere der Verletzung zu gewichten. Wesentlich ist dabei, ob die Verletzung der Verfahrensregel einen Einfluss auf den Entscheid haben konnte oder nicht (vgl. BGE 132 III 503 E. 5.3). Die hinsichtlich der Rechnung vom 31. März 2021 (act. 1/12) fehlende Angabe, für welche Tätigkeiten E._____ und F._____ wie viel Zeit aufgewendet haben, ist weder ein schwerwiegender Mangel noch eine schwere Verletzung des Informations- bzw. Auskunftsrechts. Das Versäumnis erscheint derart nebensächlich, dass sich deswegen eine Aufhebung des Beschlusses nicht rechtfertigen lässt. Dass sich eine blosser Aufschlüsselung des verrechneten Aufwands auf die jeweiligen Tätigkeiten auf die Beschlussfassung ausgewirkt hätte, ist jedenfalls nicht anzunehmen, zumal die in Rechnung gestellten Beträge nach wie vor dieselben gewesen wären. Der Beschluss ist somit auch gestützt auf diesen Grund nicht für ungültig zu erklären.

E. 3.3.3.3

Schliesslich bleibt zu prüfen, ob der Beschluss wegen einer materiellen Rechtsverletzung, bei welcher – wie erwähnt – der Einfluss auf den Ausgang der Beschlussfassung keine Rolle spielen darf, nichtig oder für ungültig zu erklären ist. Die Kläger legen allerdings nicht näher dar, inwiefern eine materielle Rechtsverletzung vorliegen soll, und eine solche ist denn auch nicht ersichtlich. Offenbar gehen sie von einer "falschen Rechnung" aus, da aus ihrer Sicht lediglich ein Aufwand von insgesamt sechs Stunden berechtigt sei (vgl. act. 1 Rz 23). Dabei verkennen sie jedoch, dass die Angemessenheit und Zweckmässigkeit eines Beschlusses im Anfechtungsverfahren nicht überprüft werden kann (vgl. BGE 131 III 459 E. 5.1).

Seite 19/23 Ebenso wenig ist ein Verstoß gegen das Rechtsmissbrauchsverbot oder gegen das Gebot der relativen Gleichbehandlung ersichtlich. Art. 2 Abs. 2 ZGB gewährt offenbarem Rechtsmissbrauch keinen Rechtsschutz. Aus dieser Bestimmung haben Lehre und Rechtsprechung unter anderem das Gebot schonender Rechtsausübung abgeleitet. Dieses Gebot hat seinen Ursprung im Sachenrecht und bedeutet, dass rechtsmissbräuchlich handelt, wer von mehreren in etwa gleichwertigen Möglichkeiten, die ihm zur Ausübung eines Rechts offen stehen, ohne sachlichen Grund gerade diejenige wählt, welche für einen anderen besondere Nachteile mit sich bringt. Das Stockwerkeigentum ist aber nicht nur ein Institut des Sachenrechts, sondern ist mit der Stockwerkeigentümergeinschaft auch körperschaftsähnlich organisiert. Bei körperschaftlich organisierten Personenverbänden und im Gesellschaftsrecht hat das Gebot schonender Rechtsausübung eine besondere Ausprägung zugunsten der Minderheit erfahren. Es gebietet, dass die zuständige Mehrheit die ihr eingeräumte Macht im Hinblick auf entgegengesetzte Interessen der Minderheit nicht missbrauchen darf, indem sie diese ohne sachlichen Grund verletzt. Das Rechtsmissbrauchsverbot legt daher Schranken der Mehrheitsmacht fest und erkennt der Minderheit unentziehbare Schutzrechte zu. Auch können sich die Stockwerkeigentümer dem Gebot der Gleichbehandlung nicht grundsätzlich verschliessen. Allerdings darf die Freiheit der für einen Beschluss zuständigen Mehrheit durch das Anfechtungsrecht eines

einzelnen Stockwerkeigentümers nicht leichthin beschränkt werden. Der Respekt vor dem Mehrheitsprinzip ruft vielmehr nach einer gewissen Zurückhaltung bei der Überprüfung solcher Beschlüsse. Unterscheidungen zwischen Stockwerkeigentümern sind daher zulässig und oftmals nötig. Eine Unterscheidung verstösst erst dann gegen das Gleichbehandlungsgebot, wenn es dafür keinen sachlichen Grund gibt. Zudem muss die nicht gerechtfertigte Ungleichbehandlung ein gewisses erhebliches Mindestmass erreichen (vgl. BGE 131 III 459 E. 5.3 f.). Da alle Stockwerkeigentümer über den Erneuerungsfonds ihren Teil an die Rechnung bezahlen, verstösst der Beschluss weder gegen das Verbot des Rechtsmissbrauchs noch gegen das Gebot der relativen Gleichbehandlung. Die bei der Abstimmung unterlegenen Kläger werden nicht anders behandelt als die Stockwerkeigentümer, die mehrheitlich dafür gestimmt haben, die Rechnung zu genehmigen und den entsprechenden Betrag dem Erneuerungsfonds zu belasten. Der Beschluss ist somit auch nicht gestützt auf eine materielle Rechtsverletzung nichtig oder für ungültig zu erklären.

E. 3.3.4

Nach dem Gesagten ist die Berufung auch in diesem Punkt abzuweisen.

E. 3.4

Dem an der Stockwerkeigentümerversammlung vom 22. Juni 2021 behandelten Traktandum 13 lag folgende, von Rechtsanwalt C. _____ mit Schreiben vom 9. Juni 2021 formulierte Frage zu Grunde (vgl. act. 1/6 und 1/7): "13. Information zum Parkplatz südwestliche Ecke In der südwestlichen Ecke des Grundstücks Nr. _____ besteht ein Parkplatz. Wir bitten die Verwaltung zu informieren, wem dieser Parkplatz gehört und wer diesen benutzen darf. Gibt es eine Regelung dazu?" Zu dieser Frage äusserte sich die Verwalterin E. _____ an der Stockwerkeigentümerversammlung gemäss dem Protokoll wie folgt (vgl. act. 1/9 S. 15, Traktandum 13):

Seite 20/23 "Auf Anfrage von StWE A.+B. _____ teilt E. _____ mit: Ursprünglich war die südwestliche Ecke des Grundstückes Nr. _____ an der D. _____ [Haus 1] bis zum Trottoir begrünt und wurde von Frau O. _____ (Wohnung C) benutzt und unterhalten. 1997 haben Fam. L. _____ und Fam. M. _____ in Absprache mit Frau O. _____ und deren Einverständnis den Platz in der heutigen Form asphaltieren lassen. Die Kosten für diese Arbeiten haben Fam. L. _____ und Fam. M. _____ übernommen. Der Unterhalt erfolgt durch die Hauswartung D. _____. Der Abstellplatz wird ausschliesslich von den StWE D. _____ [Haus 1] und deren Besuchern genutzt."

E. 3.4.1

Die Vorinstanz führte in diesem Zusammenhang aus, es fehle an einem gültigen Anfechtungsobjekt, wenn an der Versammlung keine Beschlüsse gefasst, sondern [wie vorliegend] bloss Informationen erteilt worden seien. Damit scheidet eine Anfechtung mit Bezug auf Traktandum 13 aus, zumal die Kläger nicht behauptet hätten, dass sie an der Versammlung vom 22. Juni 2021 eine Beschlussfassung über die Nutzung des Parkplatzes hätten erwirken wollen (act. 1 Rz 25 und 55; act. 33 E. 5.6).

E. 3.4.2

Diesbezüglich bringen die Kläger in der Berufung vor, an der Stockwerkeigentümerversammlung vom 13. Dezember 2022 sei der "Parkplatz" – wie bereits an der Versammlung vom 22. Juni 2021 – erneut "traktandiert" worden. Dabei habe

die Verwalterin den Klägern eine Art Zirkularbeschluss bzw. eine Regelung/Vereinbarung vom 11./12./15. August 2021 übergeben, aus dem hervorgehe, dass der Parkplatz in der südwestlichen Ecke exklusiv von den Eigentümern der D._____ [Haus 1] genutzt werden dürfe, womit die Kläger sowie ihre Mieter und Besucher den Parkplatz nicht (mehr) nutzen dürften. Die Kläger hätten das neue Beweisstück mit Eingabe vom 20. Dezember 2022 der Vorinstanz eingereicht und gestützt auf diese Regelung/Vereinbarung (act. 29/31) erneut geltend gemacht, dass das gegenüber ihnen ausgesprochene Nutzungsverbot nichtig sei (vgl. Ziff. 1.17 des Rechtsbegehrens der Klage). Die Vorinstanz habe dazu festgehalten, dass die Eingabe vom 20. Dezember 2022 nicht berücksichtigt werden könne, weil die Phase der Urteilsberatung bereits begonnen habe. Im Rahmen des Berufungsverfahrens seien neue Tatsachen und neue Beweismittel jedoch zulässig, sofern diese ohne Verzug vorgebracht würden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz hätten vorgebracht werden können (vgl. Art. 317 Abs. 1 lit. a und b ZPO). Die Kläger seien erst seit dem 13. Dezember 2022 im Besitz der Regelung/Vereinbarung vom 11./12./15. August 2021 und hätten das Dokument der Vorinstanz ohne Verzug – d.h. am 20. Dezember 2022 – mit einer entsprechenden Eingabe eingereicht. Da sie von der Verwaltung und auch von den anderen Stockwerkeigentümern nicht früher über den Zirkularbeschluss vom 11./12./15. August 2021 in Kenntnis gesetzt worden seien, hätten sie das Dokument nicht früher einbringen können. Das neue Beweisstück sei deshalb im Berufungsverfahren zu berücksichtigen (vgl. act. 34 Rz 18 und 33 f.). Im genannten Dokument vom 11./12./15. August 2021 würden die Stockwerkeigentümer K._____, I._____, M._____, L._____, J._____ und E._____ sowie die Bewohnerin P._____ den Sachverhalt bestätigen, wie er im Protokoll der Stockwerkeigentümerversammlung vom 22. Juni 2021 festgehalten worden sei. Die Stockwerkeigentümerin H._____ habe offenbar nicht unterzeichnet. Die anderen Stockwerkeigentümer hätten diese Regelung/Vereinbarung den Klägern und deren Rechtsvertreter während fast einhalb Jahren vorenthalten. Bei diesem Dokument könnte es sich um eine Art Versammlungsbeschluss oder Zirkularbeschluss handeln. Bei der Erstellung der Regelung/Vereinbarung bzw. des Beschlusses seien jegliche Formvorschriften (Einladung, Traktandierung, etc.)

Seite 21/23 missachtet und auch das materielle Recht verletzt worden. Der Parkplatz in der südwestlichen Ecke des Grundstücks Nr. _____ gehöre zum gemeinschaftlichen Eigentum, wie der Gartenplan aus dem Jahr 1966 zeige. Dies habe die Beklagte auch nicht bestritten. Die anderen Stockwerkeigentümer könnten daran kein exklusives Recht statuieren bzw. die Kläger von der Nutzung ausschliessen. Die Regelung bzw. der Zirkularbeschluss vom 11./12./15. August 2021 sei daher nichtig, weshalb die Kläger an Ziff. 1.17 ihres Rechtsbegehrens festhielten (vgl. act. 34 Rz 35 f.).

E. 3.4.3

Das Dokument vom 11./12./15. August 2021 hat folgenden Inhalt (act. 29/31):

"Abstellplatz südwestliche Ecke D._____ [Haus 1] StWEG D._____ Liegenschaft Nr. _____ Die StWE D._____ bestätigen den Sachverhalt gemäss GV-Protokoll vom 22. Juni 2021, Trakt. 13, und ihr damaliges Einverständnis zu dieser Regelung/Vereinbarung StWE Eigentümer/in D._____ [Unterschriften von K._____, I._____, M._____, P._____, und L._____] Einverstanden mit der 1997 getroffenen Regelung zum Abstellplatz südwestliche Ecke D._____ [Haus 1], sind auch die StWE: [Unterschriften von J._____ und E._____]"

E. 3.4.4

Vorab ist darüber zu entscheiden, ob dieses Dokument im Berufungsverfahren noch berücksichtigt werden darf. Wie die Vorinstanz zutreffend festhielt, werden neue Tatsachen und Beweismittel im erstinstanzlichen Verfahren nach Beginn der Urteilsberatung nicht mehr beachtet. Diese können allerdings im Berufungsverfahren erneut vorgetragen werden, wobei die Rechtsmittelinstanz ihre Zulässigkeit unter den Voraussetzungen von Art. 317 ZPO zu prüfen hat (vgl. vorne E. 2; Willisegger, Basler Kommentar, 3. A. 2017, Art. 229 ZPO N 52). Das Dokument vom 11./12./15. August 2021 existierte bereits im Zeitpunkt der Hauptverhandlung vom 18. November 2022, weshalb es sich um ein unechtes Novum handelt (vgl. vorne E. 2). Folglich kann es im Berufungsverfahren nur noch berücksichtigt werden, wenn es die Kläger bei Beachtung zumutbarer Sorgfalt nicht bereits im erstinstanzlichen Verfahren hätten vorbringen können. Vom Dokument vom 11./12./15. August 2021 erhielten die Kläger unbestrittenermassen erst an der Stockwerkeigentümersammlung vom 13. Dezember 2022 Kenntnis. In der Folge reichten sie das Dokument mit Noveneingabe vom 20. Dezember 2022 (act. 29) ohne Verzug ein. Die Vorinstanz konnte es jedoch nicht mehr berücksichtigen, da sich das Verfahren bereits in der Phase der Urteilsberatung befand. Mithin war es den Klägern trotz hinreichender Sorgfalt nicht möglich, das Dokument bereits im erstinstanzlichen Verfahren einzubringen. Demzufolge ist das Dokument im Berufungsverfahren zu berücksichtigen, nachdem es von den Klägern ohne Verzug bei erster Gelegenheit – d.h. im ersten Schriftenwechsel – vorgebracht wurde (vgl. vorne E. 2; BGE 142 III 413 E. 2.2.4).

Seite 22/23

E. 3.4.5

Den Klägern ist damit allerdings nicht geholfen. Das Dokument vom 11./12./15. August 2021 vermag nämlich nichts daran zu ändern, dass an der Stockwerkeigentümersammlung vom 22. Juni 2021 hinsichtlich des erwähnten Parkplatzes kein Beschluss gefasst wurde. Somit fehlt es – wie die Vorinstanz zutreffend festhielt – diesbezüglich an einem Anfechtungsobjekt (vgl. Wermelinger, a.a.O., Art. 712m ZGB N 215; Scherrer/Brägger, a.a.O., Art. 75 ZGB N 3). Schliesslich kann im vorliegenden Verfahren offenbleiben, ob die im Dokument vom 11./12./15. August 2021 getroffene Regelung nichtig oder für ungültig zu erklären ist. Die Kläger versäumten es nämlich, ihre Klage im Berufungsverfahren zu ändern (vgl. Art. 317 Abs. 2 ZPO), weshalb eine nähere Prüfung diesbezüglich zu unterbleiben hat (vgl. im Übrigen auch die Ausführungen der Beklagten in act. 38 Rz 2.2.2 a.E., wonach der in diesem Zusammenhang an der Stockwerkeigentümersammlung vom 13. Dezember 2022 gefasste Beschluss von den Klägern in einem separaten Verfahren angefochten wurde [act. 38/3]).

E. 3.4.6

Demnach können auch die klägerischen Einwendungen bezüglich Traktandum 13 nicht geschützt werden.

E. 4

Zusammenfassend erweist sich die Berufung als unbegründet, weshalb sie abzuweisen ist, soweit darauf einzutreten ist. Zugleich ist der erstinstanzliche Entscheid vollumfänglich zu bestätigen.

E. 5

Bei diesem Verfahrensausgang haben die Kläger auch die Prozesskosten des Berufungsverfahrens zu tragen (Art. 106 Abs. 1 ZPO).

E. 5.1

Der für die Festsetzung der Gerichtskosten massgebende Streitwert beläuft sich vorliegend unbestrittenermassen auf CHF 20'000.00 (act. 33 E. 1.2 und 6.1 sowie act. 34 Rz I.2 und act. 38 Rz 1.4). Bei diesem Streitwert beträgt die ordentliche Entscheidgebühr CHF 2'400.00 (§ 15 Abs. 1 i.V.m. § 11 Abs. 1 KoV OG).

E. 5.2

Hinsichtlich der Festsetzung der Parteientschädigung ist der im Berufungsverfahren noch in Betracht kommende Streitwert massgebend (§ 8 Abs. 1 AnwT). Dieser beträgt ebenfalls CHF 20'000.00, woraus sich ein Grundhonorar von CHF 3'900.00 ergibt (§ 3 Abs. 1 AnwT). Im vorliegenden Rechtsmittelverfahren ist das Grundhonorar auf zwei Drittel (= CHF 2'600.00) zu reduzieren (§ 8 Abs. 1 AnwT) und eine Auslagenpauschale von 3 % (= CHF 78.00; § 25 Abs. 2 AnwT) zu addieren. Das vom Rechtsvertreter der Beklagten geltend gemachte Honorar von gerundet CHF 2'680.00 (inkl. Auslagenpauschale [act. 40 und 44]) ist daher angemessen. Mangels eines Antrags im Rechtsmittelbegehren ist hingegen keine Mehrwertsteuer hinzuzurechnen (vgl. Ziff. 2.1.1 der Weisung des Obergerichts Zug vom 29. Juli 2015 über die Mehrwertsteuer in der Zivil- und Strafrechtspflege des Kantons Zug). Demnach sind die Kläger unter solidarischer Haftbarkeit (vgl. Art. 106 Abs. 3 ZPO) zu verpflichten, der Beklagten eine Parteientschädigung von gerundet CHF 2'680.00 zu bezahlen.

Seite 23/23 Urteilsspruch

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