

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: LB220021-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende, Oberrichter Dr. M. Sarbach und Oberrichter Dr. E. Pahud sowie Gerichtsschreiberin MLaw M. Schnarwiler

Urteil vom 4. November 2022

in Sachen

Stockwerkeigentümergeinschaft A._____,

Beklagte und Berufungsklägerin

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X._____,

gegen

1. **B._____**,

2. ...

3. **C._____**, Dr. sc. nat.,

4. **D._____**, lic. phil. II,

Kläger und Berufungsbeklagte

1, 3, 4 vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Y._____,

betreffend **Anfechtung Stockwerkeigentümersammlungsbeschlüsse vom 8. September 2014**

Berufung gegen ein Urteil der I. Abteilung des Bezirksgerichtes Horgen vom 22. März 2022; Proz. CG150014

Rechtsbegehren:

(act. 2 S. 2)

- "1. Beschluss Nr. 3 der Stockwerkeigentümerversammlung vom 8. September 2014 sei aufzuheben.
2. Beschluss Nr. 3.1 der Stockwerkeigentümerversammlung vom 8. September 2014 sei aufzuheben.
3. Beschluss Nr. 3.2 der Stockwerkeigentümerversammlung vom 8. September 2014 sei aufzuheben.
4. Beschluss Nr. 3.3 der Stockwerkeigentümerversammlung vom 8. September 2014 sei aufzuheben.
5. Beschluss Nr. 4 der Stockwerkeigentümerversammlung vom 8. September 2014 sei aufzuheben.
6. Beschluss Nr. 5 der Stockwerkeigentümerversammlung vom 8. September 2014 sei aufzuheben.
7. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich Mehrwertsteuer) zulasten der Beklagten."

Urteil des Bezirksgerichtes:

1. Die unter den Traktanden Nrn. 3, 3.1, 3.3 und 4 der Stockwerkeigentümerversammlung vom 8. September 2014 gefassten Beschlüsse werden aufgehoben.
2. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.
3. Die Entscheidgebühr wird auf CHF 5'000.– festgesetzt.
4. Die Gerichtskosten werden im Umfang von CHF 750.– unter solidarischer Haftung den Klägern und im Umfang von CHF 4'250.– ohne interne Kostenbeteiligung der Kläger der Beklagten auferlegt. Die Gerichtskosten werden mit den geleisteten Vorschüssen verrechnet, unabhängig davon, von wem diese geleistet wurden.

5. Es wird festgestellt, dass die Kläger Kostenvorschüsse in der Höhe von insgesamt CHF 6'000.– geleistet haben. Die Beklagte wird verpflichtet, den Klägern die geleisteten Vorschüsse im Umfang von CHF 4'250.– zu erstatten. Der Restbetrag von CHF 1'000.– wird den Klägern nach Ablauf der Rechtsmittelfrist oder nach Erledigung allfälliger Rechtsmittelverfahren gegen den vorliegenden Entscheid unter Vorbehalt des staatlichen Verrechnungsrechts zurückerstattet.
6. Die Beklagte wird verpflichtet, den Klägern ohne deren interne Kostenbeteiligung eine reduzierte Parteientschädigung von CHF 4'550.– (zzgl. MWST) zu bezahlen.
7. (Mitteilung)
8. (Rechtsmittel)

Berufungsanträge der Beklagten und Berufungsklägerin

(act. 63 S. 2):

"In Gutheissung der Berufung sei Dispositiv Ziffer 1 des Urteiles des Bezirksgerichtes Horgen, I. Abteilung, vom 22. März 2022 aufzuheben und es sei die Klage abzuweisen, soweit auf sie überhaupt einzutreten ist;

unter Kosten- und Entschädigungsfolge (zuzüglich Mehrwertsteuer) zu lasten der Kläger und Berufungsbeklagten."

Erwägungen:

I.

An der E.____-strasse 1–2 in F.____ steht eine Überbauung mit dem Namen "A.____". Die Kläger und Berufungsbeklagten (fortan: Kläger) sind Stockwerkeigentümer. Die Beklagte und Berufungsklägerin (fortan: Beklagte) ist die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer. Die Parteien standen und stehen sich in verschiedenen Prozessen vor Bezirks-, Ober- und Bundesgericht gegenüber. Gegenstand des vorliegenden Verfahrens bildet die Anfechtung von Beschlüssen der Stockwerkeigentümergeinschaft vom 8. September 2014.

II.

1. Der Verlauf des erstinstanzlichen Verfahrens ist im angefochtenen Urteil des Bezirksgerichts Horgen (Vorinstanz) vom 22. März 2022 dargestellt (act. 65 S. 12 ff.); darauf kann verwiesen werden. Das Urteilsdispositiv ist vorne wiedergegeben.

2. Am 13. Mai 2022 erhob die Beklagte Berufung (act. 63). Mit Verfügung vom 31. Mai 2022 wurde ihr Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses angesetzt (act. 66). Gleichzeitig wurde der Rechtsvertreter der Kläger ersucht, das Gericht über die Rechtsnachfolge der verstorbenen bisherigen Klägerin 2 (G.____) zu informieren. Mit Eingabe vom 13. Juni 2022 bezeichnete der klägerische Rechtsvertreter den Kläger 1 als Rechtsnachfolger der bisherigen Klägerin 2 (act. 69). Das Rubrum wurde entsprechend angepasst. Da die Beklagte den von ihr einverlangten Kostenvorschuss auch innert erstreckter Frist nicht geleistet hatte (vgl. act. 68; act. 71), wurde ihr mit Verfügung vom 30. Juni 2022 eine Nachfrist gemäss Art. 101 Abs. 3 ZPO angesetzt (act. 72). Innert dieser Nachfrist wurde der Kostenvorschuss alsdann bezahlt (act. 73 ff.). Weiterungen sind nicht erforderlich. Das Verfahren ist spruchreif (vgl. Art. 312 Abs. 1 HS 2 ZPO).

III.

1. Die Beklagte ist durch das angefochtene Urteil beschwert. Es handelt sich um einen berufungsfähigen Entscheid (Art. 308 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 ZPO; vgl. act. 65 S. 43 E. V.2). Die Berufung wurde form- und fristgerecht erhoben (Art. 311

Abs. 1 ZPO; vgl. act. 60/2) und der Kostenvorschuss wurde (letztlich) geleistet (act. 74 ff.). Dem Eintreten auf die Berufung steht insoweit nichts entgegen (s. aber E. IV.4).

2. Mit Berufung kann eine unrichtige Rechtsanwendung und eine unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Die Berufungsinstanz verfügt über unbeschränkte Kognition bezüglich Tat- und Rechtsfragen, einschliesslich der Frage richtiger Ermessensausübung. Abgesehen von offensichtlichen Mängeln hat sich das Berufungsgericht allerdings grundsätzlich auf die Beurteilung der in der Berufung und Berufungsantwort gegen das erstinstanzliche Urteil erhobenen Beanstandungen zu beschränken. Die Parteien haben mittels klarer Verweisungen auf die Ausführungen vor der Vorinstanz zu zeigen, wo sie die massgebenden Behauptungen, Erklärungen, Bestreitungen und Einreden erhoben haben. Sie haben die von ihnen kritisierten Erwägungen des angefochtenen Entscheids wie auch die Aktenstücke, auf die sie ihre Kritik stützen, genau zu bezeichnen. Es genügt nicht, die vor erster Instanz vorgetragenen Ausführungen in der Rechtsmittelschrift zu wiederholen oder den angefochtenen Entscheid bloss in allgemeiner Weise zu kritisieren (BGE 138 III 374 E. 4.3.1; BGer 4A_580/2015 vom 11.04.2016 E. 2.2). In rechtlicher Hinsicht ist das Berufungsgericht bei der Prüfung jedoch weder an die Erwägungen der ersten Instanz noch an die mit den Rügen vorgetragene Argumente der Parteien gebunden, sondern sie wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 57 ZPO). Das Berufungsgericht kann die Rügen der Parteien auch mit abweichenden Erwägungen gutheissen oder abweisen (BGer 2C_124/2013 vom 25.11.2013 E. 2.2.2).

IV.

1.

1.1 Im Rahmen früherer Prozesse, in denen es insbesondere um die Anfechtung von Beschlüssen der Stockwerkeigentümersammlungen vom 11. November 2011 und 30. März 2012 ging, schlossen die Parteien am 24. April 2013 vor Vorinstanz folgenden Vergleich (act. 4/3; act. 56):

"1. In Abänderung der bisherigen Beschlüsse der Stockwerkeigentümergeinschaft vereinbaren die Parteien folgendes:

a) B._____ und G._____ [Kläger 1 und 2] bezahlen für die Fertigstellung des H._____ pauschal Fr. 76'000.-.

b) C._____ und D._____ [Kläger 3 und 4] bezahlen für die Fertigstellung des H._____ pauschal Fr. 95'000.-.

Diese Beträge sind zahlbar bis Mitte Juni 2013.

Der Leistungsumfang gemäss a) und b) vorstehend umfasst sämtliche Fertigstellungskosten gemäss Kostenschätzung vom Oktober 2011 (act. 4/20 von CG120010), insbesondere die Leistungen für die Stockwerkeigentümer C._____ D._____ und B._____ G._____ gemäss Aufstellung vom 23. April 2013 (act. 23/1-2 von CG120010; angehängt).

Die Fertigstellungskosten werden von der Stockwerkeigentümergeinschaft übernommen. Die Eigentümer B._____ und G._____ tragen die Kosten der Fertigstellung gemäss a) vorstehend in der Höhe von Fr. 76'000.-. Die Eigentümer C._____ und D._____ tragen die Kosten der Fertigstellung gemäss b) vorstehend in der Höhe von Fr. 95'000.-.

2. Die Eigentümer der Einheiten 3.3, 4.3 und 5 übernehmen als Gegenleistung für die Einräumung der Sondernutzungsrechte an den Dachterrassen und Nebenräumen (Beschluss vom 11. November 2011, Ziff. 3.2) die Verpflichtung, auf dem Dach des H._____ sämtliche Dach- und Fluchtwege sowie die Bodengestaltung auf der Westseite samt der zusätzlichen Begrünung auf eigene Rechnung zu erstellen. Zudem verpflichten sie sich, durch die Errichtung eines Zaunes (Gestaltung in Absprache mit den Eigentümern B._____ G._____) zwischen dem Liftaufbau Nord und dem Zylinder 3.2 sowie zwischen den Zylindern 2.3 und 3.2 den Zugang zum Foliendach zwecks Wahrung der Privatsphäre zu verhindern.

Die Stockwerkeigentümergeinschaft räumt sämtlichen Eigentümern das Benutzungsrecht am "Link" (inkl. Treppenhaus) des Hauses Nr. 3 ein. Jeder Eigentümer erhält einen Schlüssel zu diesem Treppenhaus.

Diese Verpflichtungen werden an der nächsten Stockwerkeigentü-
merversammlung zur Aufnahme ins Reglement traktandiert.

Die Eigentümer I._____, J._____, K._____, C._____ D._____ und
B._____ G._____ verpflichten sich, dieser Reglementsänderung zuzu-
stimmen. Diese Eigentümer verpflichten sich zudem, diese Verpflich-
tung auf allfällige Rechtsnachfolger der Stockwerkeigentumseinheiten
zu übertragen.

3. Die Eigentümer B._____ G._____ verpflichten sich, die Hecke
gemäss ursprünglichem Zustand bis spätestens Sommer 2014
auf eigene Kosten wiederherzustellen.
4. Die Parteien vereinbaren eine Neuberechnung der Wohnungs-
flächen, wobei insbesondere die Simse und Pflanzenräume
nicht als Wohnfläche gezählt werden. "Links" auf der Ostseite
Niveau 3 gelten solange als Wohnfläche, als dass sie von nur
einer Partei benutzt werden können. Bei den Brücken sind nur
die effektiven Flächen zu berechnen. Jede Partei ist berechtigt,
im Büro von Herrn J._____ die Berechnung der Wohnflächen
zu verifizieren oder durch einen Fachmann auf eigene Kosten
verifizieren zu lassen.
5. Im Übrigen ziehen die Parteien in den Verfahren CG120010
und CG120027 die Klagen und die Wiederklage [sic] zurück.
Die Kläger ziehen die Klage betreffend Fassadenrenovation
gemäss Beschluss vom 12. Februar 2013 zurück.
6. Die Parteien informieren sich frühzeitig über bauliche Mass-
nahmen. Zur Optimierung der Information und Kommunikation
nimmt Herr B._____ Einsitz in die alle 14 Tage stattfindende
Bausitzung.
7. Die Parteien übernehmen die Gerichtskosten je zur Hälfte und
verzichten gegenseitig auf Prozessentschädigung.
8. [Widerrufsvorbehalt]"

Der Vergleich wurde durch die Kläger und die Beklagte sowie zusätzlich durch die (teils ehemaligen) Stockwerkeigentümer I._____, J._____ und K._____ unterzeichnet (act. 56).

1.2 Anlässlich einer ausserordentlichen Stockwerkeigentümerversammlung am 8. September 2014 fasste die Beklagte u.a. die folgenden Beschlüsse, die von den Klägern angefochten wurden und Gegenstand des vorliegenden Verfahrens bilden (act. 4/4 S. 2 f.):

"3. Nachvollzug des Reglements im Sinne von des am 24. April 2013 vor Bezirksgericht Horgen geschlossenen Vergleichs im Gerichtsverfahren CG120027

Die Herren D._____ und B._____ [Kläger 1 und Kläger 3] möchten, dass die nachstehenden Punkte 3.1 bis 3.3 wie im Traktandum formuliert in das Reglement aufgenommen werden. Diese Punkte und die Formulierung sei so im Vergleich vom 24. April 2014 [recte: 2013] durch das Bezirksgericht Horgen festgehalten worden.

Herr J._____ hingegen beantragt, dass zu den einzelnen Punkten, um Klarheit zu haben, noch Präzisierungen angebracht werden müssen.

Über die beiden Anträge wird wie folgt abgestimmt:

Antrag C._____ / B._____:

Unveränderte Übernahme der nachstehenden Ziffern 3.1 bis 3.3 in das Reglement:

2 x Ja (C._____ / B._____)

7 x Nein

Antrag J._____:

Präzisierung der nachstehenden Ziffern 3.1 bis 3.3:

7 x Ja

2 x Nein (C._____ / B._____)

3.1. Erstellung von Dach- und Fluchtwegen auf dem Dach des H._____ sowie der Dachgestaltung auf der Westseite samt der zusätz-

lichen Begrünung durch die Eigentümer der Einheiten 3.3, 4.3 und. 5 auf deren Rechnung

Nach der Diskussion über Dachoberflächen und Fluchtwegausgestaltung beantragt J._____ folgende Präzisierung:

Der jetzige Zustand des Daches erfüllt alle Anforderungen gemäss Ziffer 3.1. vorstehend vollumfänglich

Die Präzisierung von Herrn J._____ wird wie folgt gutgeheissen:

7 x Ja

2 x Nein (C._____ / B._____)

3.2. Errichtung eines Zaunes (Gestaltung In Absprache mit B._____) zwischen dem Liftanbau Nord und dem Zylinder 3.2 sowie zwischen den Zylindern 2.3 und 3.2 mit dem der Zugang zum Foliendach verhindert und die Privatsphäre der darunter liegenden Wohnung gewahrt wird

Herr J._____ beantragt folgende Präzisierung:

Architekt J._____ wird zusammen mit den Stockwerkeigentümern L._____ und B._____ versuchen, eine einvernehmliche Lösung zu finden, welche für beide Stockwerkeigentümer zufriedenstellend ist und akzeptiert werden kann.

Die Präzisierung von Herrn J._____ wird wie folgt gutgeheissen:

7 x Ja

2 x Nein (C._____ / B._____)

3.3. Nutzungsrecht aller Eigentümer am Treppenhaus Nr. 3 und Herausgabe eines Schlüssel an alle Eigentümer

Herr J._____ beantragt folgende Präzisierung:

Die anlässlich der Eigentümerversammlung vom 24. März 2014 unter Traktandum 8 einstimmig beschlossene Lösung mit dem Schlüsseldepot bei der Pflegewohngruppe erfüllt die Anforderungen von Ziffer 3.3.vorstehend

Die Präzisierung von Herrn J._____ wird wie folgt gutgeheissen:

7 x Ja

2 x Nein (C.____ / B.____)

[...]

4. Wiederherstellung Sitzplatzgestaltung insbesondere Hecken Nord und Ost der STWEG B.____ in den ursprünglichen Zustand

Es wird festgestellt, dass die Hecke bei der STWEG B.____ Immer noch nicht In den ursprünglichen Zustand zurückversetzt und deshalb der Beschluss des Bezirksgerichtes Horgen vom 24. April 2013 nicht vollzogen worden ist. Herr K.____ beantragt, dass dieser Beschluss gemäss Vereinbarung vor Gericht nachvollzogen wird. Der Antrag von Herrn K.____ wird wie folgt gutgeheissen:

7 x Ja

2 x Nein (C.____ / B.____)

5. Wiederherstellung der Blumenkiste Balkon West mit baurechtskonformer Absturzsicherung wie bei übrigen Balkonen bei der STWEG-Einheit B.____

Das Balkongeländer der Wohnung B.____ G.____ kann so nicht akzeptiert werden, da es nicht den baupolizeilichen Vorschriften entspricht. Herr J.____ sagt, dass man sich auf eine Lösung geeinigt habe; dass nun aber etwas ganz Anderes gemacht worden ist.

Herr B.____ erklärt, dass er im April 2014 einen Vorschlag gemacht habe, dass er aber von Seiten von Herrn J.____ bis heute diesbezüglich nichts mehr gehört hat.

Herr J.____ sagt, dass er sich den Vorschlag von Herrn B.____ nochmals anschaut. Herr B.____ braucht für die Ausführung immer die Zustimmung von Herrn J.____;

Folgendes wird beschlossen:

- Allfällige Kosten für Schäden aus der Stützenmontage, gemacht durch Herrn B.____, gehen vollumfänglich zu Lasten von Herrn B.____.
- Die Kosten für ein Geländer in der Art wie bei STWEG L.____ sind im Preis inbegriffen und gehen zu Lasten der STWEG. Allfällige

Mehrpreise wegen Ausführungsänderung gehen zu Lasten von Herrn
B._____.

Vorstehende Beschlüsse werden wie folgt genehmigt:

7 x Ja

2 x Nein (C._____ / B._____)"

2.

2.1 Die Vorinstanz macht vorab Ausführungen zur Frage des Rechtsschutzinteresses und verwirft die beklagliche Ansicht, wonach die klägerischen Anträge gegenstandslos geworden seien (act. 65 S. 17 ff.). Sie erwägt, für die Bejahung eines Rechtsschutzinteresses genüge, dass ein Beschluss der Stockwerkeigentümergeinschaft mangelhaft und der Mangel für die Verletzung der Rechts- oder Gemeinschaftsordnung ausschlaggebend sei (act. 65 S. 18). Selbst wenn die Verpflichtungen gemäss Ziffer 2 des Vergleichs erfüllt worden wären (was nicht der Fall sei) würde dies nicht ohne Weiteres bedeuten, dass sich damit auch deren Aufnahme ins Reglement erübrigt hätte (act. 65 S. 19). An der Aufnahme ins Reglement auch der mit der Einräumung von Sondernutzungsrechten verbundenen Pflichten bestehe ein hinreichendes Rechtsschutzinteresse, ebenso an der Beurteilung der Frage, ob die "Präzisierungen", welche die Mehrheit der Stockwerkeigentümer beschlossen habe, rechtmässig seien (act. 65 S. 19 f.). In der Sache führt die Vorinstanz zusammengefasst aus, was folgt.

2.2 Nach Art. 712m Abs. 2 ZGB in Verbindung mit Art. 75 ZGB könnten Beschlüsse von Stockwerkeigentümerversammlungen, die das Gesetz oder die Statuten verletzen, beim Gericht angefochten werden. Unter dem Gesetz sei dabei die ganze Rechtsordnung zu verstehen, die auch aus den aus Art. 2 ZGB abgeleiteten oder ungeschriebenen Grundsätzen bestehe. Es gelte das Rechtsmissbrauchsverbot und das Verbot der schonenden Rechtsausübung, welches gebiete, dass die Mehrheit die ihr eingeräumte Macht im Hinblick auf entgegengesetzte Interessen der Minderheit nicht missbrauchen dürfe, indem sie diese ohne sachlichen Grund verletze. Die Stockwerkeigentümerversammlung habe bei ihren Beschlüssen zudem das Gebot der Gleichbehandlung zu beachten. Eine Unter-

scheidung zwischen Stockwerkeigentümern sei zwar grundsätzlich zulässig und oftmals auch nötig. Sie verstosse aber dann gegen das Gleichbehandlungsgebot, wenn es für die Ungleichbehandlung keinen sachlichen Grund gebe und diese ein gewisses erhebliches Mindestmass erreiche (act. 56 S. 22 ff.).

Die Vorinstanz bestimmte mittels Auslegung den konkreten Inhalt der angefochtenen Beschlüsse (s. dazu act. 65 S. 26 f.) einerseits und des Vergleichs vom 24. April 2013 andererseits. Sie kam zum Schluss, dass sich die Pflicht betreffend Reglementseintrag gemäss Ziff. 2 Abs. 3 und 4 auch auf Ziff. 2 Abs. 1 (Dachgestaltung und Sichtschutz) des Vergleichs beziehe, wobei hinsichtlich Ziff. 2 Abs. 2 (Benutzungsrecht Link und Schlüssel) dies auch die Beklagte anerkenne (act. 65 S. 29 f.). Bei der Prüfung der Frage, ob es im Sinne von Art. 712m Abs. 2 i.V.m. Art. 75 ZGB rechtswidrig gewesen sei, dass die Stockwerkeigentümerversammlung die betreffenden Änderungen des Reglements nicht beschlossen hat, hält die Vorinstanz vorab fest, mangels Verpflichtung der Beklagten und der in Ziff. 2 Abs. 4 des Vergleichs nicht genannten übrigen Stockwerkeigentümer seien zumindest Letztere aufgrund des Vergleichs nicht verpflichtet gewesen, in einem bestimmten Sinne zu stimmen. Auch der Umstand, dass die vertraglich verpflichteten Stockwerkeigentümer I._____, J._____ und K._____ dem Reglements-nachvollzug entgegen ihrer Verpflichtung aus dem Vergleich vom 24. April 2013 nicht zugestimmt hatten, mache den Beschluss der Stockwerkeigentümerversammlung nicht ungültig. Allerdings ergebe sich eine Ungültigkeit der Beschlüsse Nr. 3, 3.1 und 4 aus einer Verletzung des Gleichbehandlungsgebots: Die Beklagte habe einerseits die Einräumung der Rechte der Eigentümer der Stockwerkeinheiten Nr. 3.3, 4.3 und 5 betreffend Sondernutzung an der Dachterrasse im Reglement umgehend nachvollzogen sowie explizit beschlossen, die Verpflichtung der Klägerseite gemäss Traktandum 4 (Wiederherstellung Hecke) zu "vollziehen". Andererseits habe sie die Vorteile, welche sich die Kläger mit dem Vergleich vom 24. April 2013 im Gegenzug hätten einräumen lassen, nicht ins Reglement aufgenommen, sowie zum Ausdruck gebracht, im Hinblick auf die (im Interesse der Kläger stehende) Dachgestaltung und -begrünung keine Schritte zur Durchsetzung ergreifen zu wollen. Weshalb diese Ungleichbehandlung sachlich gerechtfertigt sein soll, sei nicht ersichtlich und werde auch nicht vorgebracht. Nicht einmal

betreffend das Benutzungsrecht am Link samt Treppenhaus sowie die Schlüsselherausgabe, in welchem Umfang die Beklagte eine Pflicht zum Eintrag in das Reglement anerkenne, vermöge sie auch nur ansatzweise aufzuzeigen, weshalb die Nachführung im Reglement nicht vorgenommen worden sei. Nicht vorgebracht worden sei auch, dass und weshalb die Wiederherstellung der Hecke durch die Klägerseite keinen Aufschub geduldet habe, mit der Umsetzung der Dachbegrünung dagegen noch hätte zugewartet oder sogar hätte darauf verzichtet werden können. Damit habe die Stockwerkeigentümerversammlung bei der Umsetzung des Vergleichs vom 24. April 2013 unterschiedliche Massstäbe angewendet und die Kläger – einmal mehr – ohne sachlichen Grund schlechter gestellt. Da insbesondere im Zusammenhang mit den Dachterrassen erhebliche (insbesondere finanzielle) Interessen der einzelnen Stockwerkeigentümer auf dem Spiel stünden, sei auch das von der Rechtsprechung geforderte Mindestmass der Ungleichbehandlung erreicht. Dies ergebe sich umso mehr aus einer Gesamtbetrachtung, seien die Kläger doch in verschiedener Hinsicht gegenüber anderen Stockwerkeigentümern benachteiligt worden (act. 65 S. 28 ff.). Mit Beschluss Nr. 3.3 sodann, gemäss welchem die Mehrheit der Stockwerkeigentümer (zu Unrecht) festhielten, dass aus ihrer Sicht die Verpflichtung der Gemeinschaft zur Herausgabe eines Schlüssels nicht mehr bestehe, sondern ein blosses Schlüsseldepot bei der Pflegewohngruppe genüge, setze sich die Beklagte über den für sie verbindlichen Vergleich vom 24. April 2013 hinweg (act. 65 S. 38 f.).

Die Vorinstanz kam aufgrund dieser Erwägungen zum Schluss, dass die angefochtenen Beschlüsse Nr. 3, 3.1 und 4 infolge Verstosses gegen das Gleichbehandlungsgebot und Beschluss Nr. 3.3 wegen Verstosses gegen den Vergleich vom 24. April 2013 aufzuheben seien.

3. Mit diesen Erwägungen der Vorinstanz setzt sich die Beklagte in der Berufung nicht auseinander. Sie hält zwar einleitend fest, sowohl eine unrichtige Rechtsanwendung als auch eine unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend zu machen (act. 63 S. 2), zeigt alsdann aber nicht konkret auf, inwiefern die Vorinstanz das Recht falsch angewandt bzw. den Sachverhalt unrichtig festgestellt haben soll. Sie belässt es dabei, dafür zuhalten (act. 63 S. 3 Ziff. II),

- (A.a) obligatorische Verpflichtungen von einzelnen Stockwerkeigentümern gegenüber anderen könnten nicht Inhalt eines Stockwerkeigentümerreglementes bilden und sie (die Beklagte) könne an den Verpflichtungen der Eigentümer der Einheiten 3.3, 4.3 und 5 gegenüber den Klägern gemäss Ziff. 2 Abs. 1 des Vergleichs vom 24. April 2013 nichts ändern;
- (A.b) am 23. April 2013 habe keine Stockwerkeigentümerversammlung vor dem Bezirksgericht stattgefunden, weshalb sich die Eigentümer I._____, J._____, K._____ und C._____ verpflichtet hätten, der Reglementsänderung gemäss Ziff. 2 Abs. 2 des Vergleichs betreffend Zugang zum Link Nr. 3 zuzustimmen;
- (A.c) entgegen der Erwägungen der Vorinstanz müssten daher die Kläger und nicht die Beklagte gegen die Eigentümer I._____, J._____ und K._____ auf Zustimmung zur Reglementsänderung klagen; desgleichen müssten die Kläger gegen die Eigentümer der Einheiten Nr. 3.3., 4.3 und 5 gemäss Ziff. 2 Abs. 1 des Vergleichs klagen, nicht die Beklagte; diese Verpflichtungen seien nicht von der Reglementspflicht betroffen und diese Verpflichtungen der betroffenen Eigentümer könnten auch nicht Gegenstand einer solchen Pflicht sein;
- (A.d) die Beschlüsse unter den Traktanden 3, 3.1 bis 3.3 bildeten daher keine Abänderung der Verpflichtung aus dem Vergleich und seien entsprechend nicht aufzuheben;
- (A.e) die Schlüssel zum Link Nr. 3 seien unbestrittenermassen übergeben worden;
- (B) die Kläger könnten an der Verpflichtung gemäss Ziffer 3 des Vergleichs nichts ändern.

Die Beklagte nimmt mit diesen Ausführungen wie erwähnt keinen konkreten Bezug auf die vorinstanzliche Begründung und tut insbesondere nicht in verständlicher Weise dar, inwiefern die Erwägungen der Vorinstanz – namentlich zur Frage des Rechtsschutzinteresses, zur Verletzung des Gleichbehandlungsgrundsatzes

und zum Verstoss gegen den Vergleich vom 24. April 2013 – unrichtig sein sollen. Die wiedergegebenen vagen Ausführungen und die bloss pauschale Kritik, "[d]ie entgegenstehende Auffassung der Vorinstanz in Erwägung IV.C.1-5 [lasse] sich nicht halten" (act. 63 S. 4), genügen nicht.

4. Die Berufung ist abzuweisen, soweit angesichts der mangelhaften Auseinandersetzung mit dem vorinstanzlichen Urteil überhaupt auf sie einzutreten ist.

V.

1.

1.1 Bei diesem Verfahrensausgang sind die Kosten des Berufungsverfahrens der Beklagten aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Ausgehend vom Streitwert von rund Fr. 30'000.– (vgl. act. 65 S. 43 E. V.2; act. 66 S. 2) ist die Gerichtsgebühr in Anwendung von § 12 Abs. 1 und 2 in Verbindung mit § 4 Abs. 1 GebV OG auf Fr. 4'000.– festzusetzen.

1.2 Die Beklagte beantragt für den Fall, dass die Klage wider Erwarten oder teilweise gutzuheissen sei (also die Berufung nicht erfolgreich ist), es seien die Kläger im internen Verhältnis der Stockwerkeigentümergeinschaft "dennoch nicht von der Tragung der Kosten und Entschädigungen" zu befreien. Die Ordnung der Streitschlichtung in der Stockwerkeigentümergeinschaft sei eine typische Verwaltungsangelegenheit. Die Lasten seien auf alle Eigentümer gemäss ihren Wertquoten zu verteilen und auch in der vorliegenden Konstellation rechtfertigbar keine Ausnahme. Die Kläger wären doppelt prämiert, wenn sie, obwohl sie nicht betroffen seien, ein Vetorecht für eine Aufteilung erhielten und damit ihre Zustimmung an Geldforderungen knüpfen könnten, und sich an den Rechtskosten nicht beteiligen müssten (act. 63 S. 5).

Diese Ausführungen der Beklagten sind schwer verständlich. Zu vermuten ist, dass sie sich damit auf die (mit der Berufung nicht angefochtene) Regelung in den Dispositiv-Ziffern 4 und 6 des vorinstanzlichen Urteils bezieht, wonach die Kläger – in analoger Anwendung von Art. 106 Abs. 3 ZPO (act. 65 S. 43 E. V.5) – von der internen Kostenbeteiligung bei der Beklagten ausgenommen seien. Die

Kammer hat im zwischen den gleichen Parteien ergangenen Urteil LB200003 vom 16. Dezember 2020 festgehalten, dass Art. 106 Abs. 3 ZPO die Möglichkeit der internen Verlegung zwar nur bei mehreren Parteien auf derselben Seite gebe, die Handhabung durch das Bezirksgericht aber auch nicht als falsch erscheine (E. 4). Dass dem anders sein soll, tut die Beklagte nicht in verständlicher Weise dar. Vorliegend kann die Frage mangels Anfechtung aber ohnehin offen bleiben. Für das obergerichtliche Verfahren ist von der Regelung der internen Kostentragung abzusehen.

2. Eine Parteienschädigung ist nicht zuzusprechen, der Beklagten nicht, weil sie unterliegt, den Klägern nicht, weil ihnen keine zu entschädigenden Aufwände entstanden sind.

Es wird erkannt:

1. Die Berufung wird abgewiesen, soweit auf sie eingetreten wird. Das Urteil des Bezirksgerichts Horgen vom 22. März 2022 wird bestätigt.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 4'000.– festgesetzt und der Berufungsklägerin auferlegt.

Die Kosten des zweitinstanzlichen Verfahrens werden mit dem von der Berufungsklägerin geleisteten Vorschuss von Fr. 4'000.– verrechnet.

3. Es wird keine Parteienschädigung zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagten unter Beilage eines Doppels von act. 63, sowie an das Bezirksgericht Horgen, je gegen Empfangsschein.

Nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist gehen die erstinstanzlichen Akten an die Vorinstanz zurück.

5. Eine **Beschwerde** gegen diesen Entscheid an das Bundesgericht ist innert **30 Tagen** von der Zustellung an beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, einzureichen. Zulässigkeit und Form einer solchen Beschwerde richten sich nach Art. 72 ff. (Beschwerde in Zivilsachen) oder Art. 113 ff. (subsidiäre Verfassungsbeschwerde) in Verbindung mit Art. 42 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG).

Dies ist ein Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG.

Es handelt sich um eine vermögensrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 30'000.-.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Vorsitzende:

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. E. Lichti Aschwanden

MLaw M. Schnarwiler

versandt am: