

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: LB230007-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende, Oberrichter Dr. E. Pahud und Ersatzrichter PD Dr. S. Zogg sowie Gerichtsschreiberin MLaw T. Rumpel

Beschluss und Urteil vom 6. Dezember 2023

in Sachen

1. **A.**_____,
Beklagte und Berufungsklägerin

2. **B.**_____,
Beklagte

gegen

Stockwerkeigentümergeinschaft "C._____",
Klägerin und Berufungsbeklagte

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X._____

betreffend **Forderung und Pfandrecht**

Berufung gegen ein Urteil des Zivilgerichtes des Bezirksgerichtes Uster vom 17. November 2022; Proz. CG170011

Rechtsbegehren:

- "1. Die Beklagten seien unter Vorbehalt der Klageänderung im Laufe des Verfahrens solidarisch zu verpflichten, der Klägerin den Betrag von Fr. 44'280.55 zuzüglich Zinsen zu 5% seit dem 6.02.2017 sowie Fr. 103.30 für Betreuungskosten zu bezahlen;
2. Es seien die Rechtsvorschläge der Beklagten in den Betreibungen Nr. 1 des Betreibungsamtes Fällanden und in der Betreibung Nr. 2 des Betreibungsamtes Altstätten zu beseitigen und der Klägerin definitive Rechtsöffnungen zu erteilen;
3. Es sei das mit Verfügung vom 23. Oktober 2017 des Einzelrichters des Bezirks Lugano provisorisch eingetragene gesetzliche Pfandrecht (Verfahren Nr. S0.2017.2917) beim Grundbuchamt D._____ zu bestätigen und der zuständige Grundbuchbeamte anzuweisen, das gesetzliche Pfandrecht zu Lasten des Stockwerkeigentümeranteils E._____ Nr. 3 an der Parzelle Nr. 4 in F._____ zu bestätigen und definitiv einzutragen.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Beklagten."

Urteil des Bezirksgerichtes:

- " 1. Die Beklagte 1 wird verpflichtet, der Klägerin unter solidarischer Haftung mit der Beklagten 2 den Betrag von Fr. 43'680.55 zu bezahlen.

Im Mehrbetrag wird die Forderungsklage (Rechtsbegehren Ziffer 1) abgewiesen.

2. Das Rechtsbegehren Ziffer 2 wird abgewiesen.
3. Die gemäss Verfügung vom 23. Oktober 2017 des Einzelgerichts des Bezirks Lugano an das Grundbuchamt des Bezirks D._____ erfolgte vorläufige Eintragung des gesetzlichen Pfandrechts zugunsten der Klägerin und zulasten des im Eigentum der Beklagten 1 und 2 stehenden Grundstücks, Grundbuch Blatt 5, Stockwerkeigentum an Grundstück-Parzelle Nr. 6 wird als definitive Eintragung für eine Forderung von Fr. 39'551.25 bestätigt.

Im Mehrbetrag wird die Pfandklage (Rechtsbegehren Ziffer 3) abgewiesen.

Das Grundbuchamt des Bezirks D._____ wird angewiesen, das Pfandrecht im Umfang von Fr. 39'551.25 definitiv im Grundbuch einzutragen und im Mehrbetrag zu löschen.

4. Die Entscheidgebühr wird auf Fr. 8'270.– festgesetzt.
5. Die Entscheidgebühr wird der Beklagten 1 zu zwei Dritteln (Fr. 5'513.35) und der Beklagten 2 zu einem Drittel (Fr. 2'756.65) auferlegt.

Der Anteil der Beklagten 1 wird zufolge Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege einstweilen auf die Gerichtskasse genommen. Die Beklagte 1 wird auf die Nachzahlungspflicht gemäss Art. 123 ZPO hingewiesen.

Der Anteil der Beklagten 2 wird vorab aus dem von der Klägerin geleisteten Kostenvorschuss bezogen, die Beklagte 2 wird aber verpflichtet, der Klägerin diese Kosten zu ersetzen.

Die bereits von ihr bezogenen Kosten des Schlichtungsverfahrens in der Höhe von Fr. 525.– werden der Klägerin auferlegt.

6. Die Beklagte 1 wird verpflichtet, der Klägerin eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 10'200.– zu bezahlen.
7. Die Beklagte 2 wird verpflichtet, der Klägerin eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 5'100.– zu bezahlen.

[8./9. Mitteilung / Rechtsmittel]"

Berufungsanträge:

der Berufungsklägerin (act. 110 S. 2):

- " A Das Urteil des Bezirksgericht Uster vom 17. November 2022 sei mit Ausnahme der Ziffer 2 durch das Obergericht aufzuheben, die Klage abzuweisen und der Pfandeintrag zu verweigern.
- B Eventuell sei das Urteil aufzuheben und an die erste Instanz zurückzuweisen.

- C Unter Kosten und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Berufungsbeklagten.
- D Der Berufungsklägerin A._____ sei die unentgeltliche Rechtspflege gemäss ZPO (auch gewährt durch 1. Instanz) zu gewähren und sämtliche Vorschüsse zu erlassen.
- E A._____ sei für den Berufungsaufwand eine angemessene Parteientschädigung zuzusprechen."

Erwägungen:

1. Prozessgegenstand und -geschichte

1.1. Klägerin ist die Stockwerkeigentümergeinschaft "C._____", zusammengesetzt aus den Stockwerkeigentümern des Stammgrundstücks GBBI. 6, EGRID-Nr. CH7, an der G._____ ... [Adresse], F._____. Die Beklagte 1 und die Beklagte 2 bilden eine Erbengemeinschaft und sind (Gesamt-)Eigentümer des Stockwerkeigentumsanteils GBBI. 5, EGRID-Nr. CH8, am vorgenannten Stammgrundstück (act. 4/4 und act. 27/4).

1.2. Mit der vorliegenden Klage macht die Klägerin zum einen Beitragsforderungen für Gemeinschaftskosten und den Erneuerungsfonds geltend, die sich auf Beschlüsse diverser Stockwerkeigentümersammlungen über einen Zeitraum von mehreren Jahren stützen, sowie gewisse Kosten für Gerichtsverfahren, die die Beklagten zu erstatten hätten. Zum anderen verlangt die Klägerin für die Beitragsforderungen die definitive Eintragung eines gesetzlichen Pfandrechts gemäss Art. 712i Abs. 1 ZGB auf dem Stockwerkeigentumsanteil der Beklagten. Die Beklagte 1 hält dem insbesondere entgegen, die betreffenden Beschlüsse der Stockwerkeigentümersammlung seien unwirksam.

1.3. Mit Entscheid des Einzelrichters des Bezirksgerichts Lugano (Pretore del Distretto di Lugano) vom 23. Oktober 2017 wurde das mit Entscheid vom 20. Juni 2017 für den Betrag von Fr. 43'680.55, zzgl. Zinsen, zugunsten der Klägerin und zulasten des Stockwerkeigentumsanteils der Beklagten superprovisorisch im Grundbuch eingetragene Pfandrecht als vorläufige Eintragung bestätigt und der Klägerin eine Frist von 60 Tagen angesetzt, um eine Klage auf definitive Eintragung des Pfandrechts einzureichen (act. 4/19 und act. 27/19).

1.4. Mit Eingabe vom 15. November 2017 machte die Klägerin innert angesetzter Frist die vorliegende Klage auf definitive Eintragung des Pfandrechts beim Zivilgericht des Bezirksgerichts Uster (nachfolgend Vorinstanz) anhängig, wobei sie diese Klage – unter Beilage einer entsprechenden Klagebewilligung vom 28. Juli 2017 (act. 1) – mit einer Forderungsklage auf Bezahlung der betreffenden Beiträge (zzgl. gewisse Kosten für Gerichtsverfahren) und einem Begehren um Beseitigung der Rechtsvorschläge in den jeweiligen Betreibungen gegen die Beklagten häufte. Mit Eingaben vom 17. bzw. 29. Mai 2017 erstatteten die Beklagten ihre Klageantwort (act. 34 und act. 37), wobei die Beklagte 1 die Klageabweisung beantragte, während die Beklagte 2 erklärte, sie überlasse den Entscheid dem Gericht. Mit Replik vom 15. März 2019 (act. 58) liess die Klägerin u.a. ausführen, dass am 7. Januar 2019 eine weitere Stockwerkeigentümersammlung stattgefunden habe, mit der die Beschlüsse aus den Jahren 2015 bis 2018, die nach Auffassung der Beklagten 1 mangelhaft gewesen seien, bestätigt und allfällige Mängel entsprechend rückwirkend geheilt worden seien. Zudem hielt die Klägerin fest, dass die Beklagten diese Beschlüsse vom 7. Januar 2019 angefochten hätten. In der Folge sistierte die Vorinstanz das Verfahren bis zum Vorliegen eines rechtskräftigen Entscheids über die Anfechtungsklage (Verfügung vom 2. April 2019; act. 61). Nachdem der Einzelrichter des Bezirksgerichts Lugano (Pretore del Distretto di Lugano) mit Entscheid vom 7. Oktober 2020 auf die Anfechtungsklage nicht eingetreten und dieser Entscheid rechtskräftig geworden war (act. 72/1), nahm die Vorinstanz das Verfahren wieder auf. Mit Eingabe vom 10. Juni 2021 (act. 75) erstattete die Beklagte 1 die Duplik, während die Beklagte 2 mit Schreiben vom 26. August 2021 erklärte, dass sie die Forderung der Klägerin anerkenne (act. 77). Am 17. November 2022 fand die Hauptverhandlung vor Vorinstanz statt (Prot. VI S. 17 ff.). Am selben Tag fällte diese das eingangs im Dispositiv wiedergegebene Urteil, womit sie die Klage weitgehend guthiess (Prot. S. 28, 30 ff.).

1.5. Dagegen erhob die Beklagte 1 mit Eingabe vom 27. Februar 2023 (act. 110) Berufung und stellte die eingangs erwähnten Anträge. Mit Verfügung vom 28. September 2023 wurde die Prozessleitung an den Referenten delegiert (act. 117). Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1–108). Eine Be-

rufungsantwort ist nicht einzuholen (Art. 312 Abs. 1 ZPO). Die Berufungsschrift ist der Klägerin und der Beklagten 2 lediglich mit dem vorliegenden Entscheid zuzustellen. Die Sache erweist sich als spruchreif.

2. Prozessuales

2.1. Gegen erstinstanzliche Endentscheide ist die Berufung in vermögensrechtlichen Angelegenheiten zulässig, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens Fr. 10'000.- beträgt (Art. 308 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 ZPO). Diese Streitwertgrenze ist vorliegend ohne Weiteres erreicht. Die 30-tägige Berufungsfrist (Art. 311 Abs. 1 ZPO) ist eingehalten (vgl. act. 107).

2.2. Mit Bezug auf die Forderungsklage (Dispositivziffer 1 des angefochtenen Urteils) ist die Beklagte 1 ohne Weiteres zur Erhebung einer Berufung legitimiert. Wie die Vorinstanz zutreffend ausführt (act. 113 E. 1.3), bildeten die Beklagten hinsichtlich der Forderungsklage eine einfache passive Streitgenossenschaft, bei der nicht notwendigerweise ein einheitliches Urteil ergehen musste. Vielmehr lagen diesbezüglich zwei separate Klagen vor, die zwar im selben Verfahren behandelt wurden, die aber durchaus ein unterschiedliches Schicksal haben und über die die Streitgenossen individuell disponieren konnten. Dementsprechend war es der Beklagten 2 möglich, die gegen sie gerichtete Forderungsklage anzuerkennen (vgl. act. 77, 79 und Dispositivziffer 1 des Beschlusses der Vorinstanz vom 17. November 2022), und stand es der Beklagten 1 ohne Weiteres zu, gegen die (teilweise) Gutheissung der gegen sie gerichteten Forderungsklage ein Rechtsmittel zu ergreifen.

Anders verhält es sich mit Bezug auf die Pfandklage (Dispositivziffer 3 des angefochtenen Urteils). Diesbezüglich liegt eine (eigentliche) notwendige passive Streitgenossenschaft vor; die diesbezüglichen Ausführungen der Vorinstanz erweisen sich ebenfalls als korrekt, weshalb zur Vermeidung unnötiger Wiederholungen darauf verwiesen werden kann (act. 113 E. 1.3). Für das Ergreifen eines Rechtsmittels müssen bei einer (eigentlichen) notwendigen Streitgenossenschaft grundsätzlich sämtliche Streitgenossen gemeinsam handeln, d.h. sie müssen das Rechtsmittel gemeinsam einreichen (vgl. Art. 70 Abs. 2 ZPO, zweiter Satzteil). Ob

bei einem Rechtsmittel, das von einem notwendigen Streitgenossen alleine erhoben wurde, in jedem Fall und ohne Weiterungen ein Nichteintreten wegen fehlender Rechtsmittellegitimation zu ergehen hat (so wohl BGE 142 III 782, E. 3.1.2; vgl. auch GROLIMUND, in: A. Staehelin et al., Zivilprozessrecht, 3. Aufl. 2019, § 13 N 47; MEIER, Schweizerisches Zivilprozessrecht, 2010, 165; Botschaft zur ZPO, BBl 2006, 7280), ist strittig. Nach einer Gegenmeinung hat die Rechtsmittelinstanz dem alleine handelnden Streitgenossen Gelegenheit zur Verbesserung einzuräumen und Frist anzusetzen, um eine Zustimmung der übrigen Streitgenossen zur Berufungserhebung einzureichen bzw. um die erforderlichen Schritte zur Bestellung einer gemeinsamen Vertretung (z.B. eines Erbenvertreters) einzuleiten (vgl. etwa ZK ZPO-E. STAEHELIN / S. SCHWEIZER, 3. Aufl. 2016, Art. 70 N 50 ff.). Eine andere Auffassung geht sogar – zumindest in gewissen Fällen – von einer selbständigen Rechtsmittellegitimation jedes einzelnen notwendigen Streitgenossen aus, wobei die übrigen Streitgenossen, die kein Rechtsmittel ergriffen haben, als Rechtsmittelbeklagte in das Rechtsmittelverfahren einzubeziehen seien (so wohl KUKO ZPO-DOMEJ, Art. 70 N 24 f. m.w.Nw.). Eine Ausnahme von alledem ist aber dort zu machen, wo ein notwendiger Streitgenosse vorab unzweideutig erklärt hat, er werde sich dem Urteil – wie auch immer es lauten möge – unterziehen. In diesem Fall wird das Verfahren (und ebenso ein allfälliges Rechtsmittelverfahren) ohne den betreffenden Streitgenossen weitergeführt (vgl. BGE 136 III 123, E. 4.4.1). Dieser bleibt zwar Partei des Verfahrens (und durch das rechtskräftige Urteil gebunden), er ist aber nicht weiter in das Verfahren einzubeziehen; ihm ist bloss noch der (bindende) Endentscheid zuzustellen.

Wie die Vorinstanz richtig erkennt (act. 113 E. 1.4), hat die Beklagte 2 im vorinstanzlichen Verfahren vorbehaltlos und hinreichend deutlich erklärt, dass sie sich – auch hinsichtlich der Pfandklage – einem Urteil unterwerfen werde (act. 34; vgl. auch act. 77). Mit Bezug auf die Pfandklage blieb sie damit zwar Verfahrenspartei, ein über die Zustellung des Endentscheids hinausgehender Einbezug in das Verfahren konnte jedoch unterbleiben. Das gilt gleichermassen für das Rechtsmittelverfahren. Die Beklagte 1 war deshalb ohne Weiteres legitimiert, auch ohne Mitwirkung der Beklagten 2 die vorliegende Berufung gegen den Pfandrechtsentscheid (Dispositivziffer 3 des vorinstanzlichen Urteils) zu erheben.

Trotz ihrer Unterwerfungserklärung ist die Beklagte 2 als Partei im Rubrum aufzuführen und ist ihr der vorliegende Endentscheid zuzustellen.

Die von der Beklagten 1 erhobene Berufung erweist sich damit als zulässig.

2.3. Gemäss Art. 311 Abs. 1 ZPO ist die Berufung zu begründen. Die Berufung führende Partei muss sich mit den Erwägungen des angefochtenen Entscheids einlässlich auseinandersetzen und wenigstens rudimentär darlegen, an welchen konkreten Mängeln dieser ihrer Ansicht nach leidet und in welchem Sinne er abgeändert werden soll. Hierbei sind die vorinstanzlichen Erwägungen zu bezeichnen, die angefochten werden, und die Aktenstücke zu nennen, auf denen die Kritik beruht. Es genügt nicht, bloss auf die vor erster Instanz vorgetragenen Ausführungen zu verweisen und diese in der Berufungsschrift wiederzugeben oder den angefochtenen Entscheid bloss in allgemeiner Weise zu kritisieren. Was nicht in genügender Weise beanstandet wird, hat Bestand (vgl. BGE 138 III 374, E. 4.3.1; BGer, 5A_209/2014 vom 2. September 2014, E. 4.2.1; 5A_387/2016 vom 7. September 2016, E. 3.1).

2.4. Die Berufungsinstanz verfügt in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht über volle Kognition, d.h. es kann sowohl unrichtige Rechtsanwendung als auch unrichtige Feststellung des Sachverhalts beanstandet werden (Art. 310 ZPO). Dies bedeutet jedoch nicht, dass die Berufungsinstanz gehalten wäre, von sich aus wie ein erstinstanzliches Gericht alle sich stellenden tatsächlichen und rechtlichen Fragen zu untersuchen, wenn die Parteien diese in oberer Instanz nicht (mehr) vortragen. Vielmehr hat sie sich – abgesehen von offensichtlichen Mängeln – grundsätzlich auf die Beurteilung der in der Berufungsbegründung (und gegebenenfalls in der Berufungsantwort) erhobenen Beanstandungen zu beschränken (BGE 142 III 413, E. 2.2.4; BGer, 4A_418/2017 vom 8. Januar 2018, E. 2.3). Innerhalb des so definierten Prüfprogramms ist die Berufungsinstanz aber weder an die Argumente, welche die Parteien zur Begründung ihrer Beanstandungen vorbringen, noch an die Erwägungen der ersten Instanz gebunden. Sie wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 57 ZPO) und verfügt über freie Kognition in Tatfragen, weshalb sie die Berufung auch mit einer anderen Argumentation gutheis-

sen oder diese mit einer von der Argumentation der Vorinstanz abweichenden Begründung abweisen kann (BGer, 4A_397/2016 vom 30. November 2016, E. 3.1).

2.5. Neue Tatsachen und Beweismittel (Noven) werden im Berufungsverfahren nur noch berücksichtigt, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz hätten vorgebracht werden können (Art. 317 Abs. 1 ZPO).

3. Erwägungen der Vorinstanz und Gegenstand der Berufung

3.1. Die Klage stützt sich zu einem Teil auf die Beschlüsse der Stockwerkeigentümerversammlungen vom 27. April 2013, vom 14. September 2013, vom 17. Mai 2014 und vom 22. November 2014. Hierzu erwägt die Vorinstanz, dass diese Beschlüsse noch unter der Leitung der damaligen (gültig mandatierten) Verwaltung "H._____ AG" gefasst worden seien, dass die Beklagten diese Beschlüsse nicht angefochten hätten und dass keine Nichtigkeitsgründe ersichtlich seien. Entsprechend habe die Beklagte 1 diese Beschlüsse gegen sich gelten zu lassen (act. 113 E. 2.4.1). Hinsichtlich der Höhe der sich daraus ergebenden Beitragsforderungen hält die Vorinstanz fest, es seien damit unbestrittenermassen Beiträge für Gemeinschaftskosten von Fr. 145'000.–, ordentliche Einlagen in den Erneuerungsfonds von Fr. 100'000.– sowie zwei ausserordentliche Einlagen in den Erneuerungsfonds von insgesamt Fr. 200'000.– beschlossen worden. Von diesen insgesamt Fr. 445'000.– hätten die Beklagten entsprechend ihrer Wertquote (53/1000) einen Anteil von Fr. 23'585.– zu tragen (Fr. 12'985.– für ordentliche und Fr. 10'600.– für ausserordentliche Kosten). Bezüglich der auf diese Beitragschuld geleisteten Zahlungen bzw. Rückvergütungen seien weder die Ausführungen der Klägerin noch jene der Beklagten 1 wirklich schlüssig. Hinsichtlich der Schuldtilgung trage die Beklagte 1 die Behauptungs- und Beweislast, wobei sie aber keinerlei Tilgungshandlungen behauptet oder Beweismittel offeriert habe. Folglich bleibe es hinsichtlich der Tilgung bei den von der Klägerin anerkannten Beträgen, sodass für die Jahre 2013 und 2014 von einem Ausstand von Fr. 4'129.30 für die ordentlichen Kosten und einem solchen von Fr. 10'600.– für die

ausserordentlichen Kosten (insgesamt Fr. 14'729.30) auszugehen sei (act. 113 E. 2.4.4).

3.2. Zu einem weiteren Teil stützt sich die Klage auf die Beschlüsse der Stockwerkeigentümerversammlungen vom 30. Mai 2015 und vom 18. Juni 2016. Diese Beschlüsse seien aber, so die Vorinstanz weiter, von einem unzuständigen Organ – der nicht gewählten I._____ SA – einberufen worden. Folglich hätten an diesen Daten keine Stockwerkeigentümerversammlungen im Rechtssinne stattgefunden, was die Nichtigkeit sämtlicher dort gefasster Beschlüsse zur Folge gehabt habe (act. 113 E. 2.5 und act. 61 E. 3). Diese Beschlüsse seien in der Folge aber an der Stockwerkeigentümerversammlung vom 7. Januar 2019 rechtswirksam genehmigt bzw. erneuert worden, sodass sich die Beklagte 1 im Ergebnis auch diese Beschlüsse entgegenhalten lassen müsse (act. 113 E. 2.5).

3.3. Die Beschlüsse der Stockwerkeigentümerversammlung vom 7. Januar 2019, mit welchen u.a. die vorgenannten (nichtigen) Beschlüsse genehmigt worden seien, hätten die Beklagten zwar angefochten, auf die entsprechende Anfechtungsklage sei der Einzelrichter des Bezirksgerichts Lugano (Pretore del Distretto di Lugano) aber mit Entscheid vom 7. Oktober 2020 nicht eingetreten; dieser Entscheid sei in Rechtskraft erwachsen. Die von der Beklagten 1 alsdann im vorliegenden Verfahren vorfrageweise gegen die Wirksamkeit dieser Beschlüsse erhobenen Einwendungen hält die Vorinstanz allesamt für unbegründet:

3.3.1. Mit Bezug auf die von der Beklagten 1 beanstandete Einberufung der ausserordentlichen Stockwerkeigentümerversammlung vom 7. Januar 2019 führt die Vorinstanz aus, eine Stockwerkeigentümerversammlung sei grundsätzlich von der Verwaltung einzuberufen (Art. 712n Abs. 1 ZGB), wobei gemäss Art. 64 Abs. 3 ZGB i.V.m. Art. 712m Abs. 2 ZGB ein Fünftel der Stockwerkeigentümer von der Verwaltung verlangen könne, dass diese eine Versammlung einberufe. Wenn die Gemeinschaft aber über keine (gültig bestellte) Verwaltung verfüge (und das Reglement diesbezüglich nichts vorsehe), sei in analoger Anwendung von Art. 647a ZGB jeder Stockwerkeigentümer alleine ermächtigt, eine Versammlung einzuberufen. Vorliegend habe die Stockwerkeigentümergeinschaft im Zeitpunkt der Einberufung über keine Verwaltung verfügt, da die I._____ SA von der Stockwer-

keigentümergeinschaft nicht als Verwalterin gewählt worden und der mit ihr geschlossene Verwaltungsauftrag nicht gültig zustande gekommen sei. Entsprechend sei jeder Stockwerkeigentümer einzeln zur Einberufung einer Versammlung ermächtigt gewesen. Da die betreffende Einladung unbestrittenermassen von mindestens zwei Stockwerkeigentümern unterzeichnet worden sei (J. _____ und K. _____), sei die Einberufung wirksam gewesen. Ob L. _____, der die Einladung mitunterzeichnet habe, ebenfalls Stockwerkeigentümer gewesen sei, könne folglich offen bleiben (act. 113 E. 2.6.2).

3.3.2. Den Einwand der Beklagten 1, die fraglichen Beschlüsse seien nicht gehörig traktandiert worden, hält die Vorinstanz ebenfalls für unbegründet. Zum einen würde ein solcher Mangel bloss zur Anfechtbarkeit und nicht zur Nichtigkeit führen; da aber auf eine entsprechende Anfechtungsklage der Beklagten rechtskräftig nicht eingetreten worden sei, könne dieser Einwand im vorliegenden Verfahren nicht mehr geprüft werden. Zum anderen seien die Traktanden ohnehin genügend klar und vollständig formuliert gewesen (act. 113 E. 2.6.3).

3.3.3. Hinsichtlich des Einwands der Beklagten 1, die Stockwerkeigentümersammlung vom 7. Januar 2019 sei ungültig zusammengesetzt gewesen, hält die Vorinstanz im Wesentlichen Folgendes fest: Entgegen der Auffassung der Beklagten 1 könne sich ein Stockwerkeigentümer von jeder beliebigen Person vertreten lassen; entsprechend sei unerheblich, dass sich M. _____ und N. _____ an der betreffenden Versammlung von der nicht wirksam als Verwalterin eingesetzten O. _____ SA (vor dem Firmenwechsel "I. _____ SA") hätten vertreten lassen. Selbst wenn deren Bevollmächtigung aber nicht rechtsgültig gewesen sein sollte, sei die Versammlung dennoch beschlussfähig gewesen, da dann immer noch mindestens die Hälfte aller Stockwerkeigentümer, die zugleich zur Hälfte anteilsberechtigten gewesen seien, anwesend bzw. vertreten gewesen wären. Der von der Beklagten 1 geltend gemachte Mangel der Beschlussfähigkeit hätte zudem ohnehin bloss die Anfechtbarkeit und nicht die Nichtigkeit der Beschlüsse zur Folge, weshalb diese mangels (erfolgreicher) Anfechtung so oder anders Bestand hätten (act. 113 E. 2.6.4).

3.4. Die von der Klägerin geltend gemachte Höhe der Beitragsforderungen, die sich aus den Beschlüssen der Jahre 2015 und 2016 (genehmigt mit den Beschlüssen vom 7. Januar 2019) ergäben, habe die Beklagte 1 nicht bestritten. Demnach seien mit diesen Beschlüssen Beiträge in der Höhe von insgesamt Fr. 547'630.80 beschlossen worden (ordentlicher Kostenvoranschlag 2015 von Fr. 75'000.–, Erneuerungsfonds 2015 von Fr. 100'000.–, Saldo Sanierungsarbeiten gemäss Abrechnung vom 7. August 2015 von Fr. 37'430.80, ordentlicher Kostenvoranschlag 2016 von Fr. 85'200.– sowie Erneuerungsfonds 2016 von Fr. 250'000.–), wovon entsprechend ihrer Wertquote (53/10000) Fr. 29'024.45 auf die Beklagten entfielen (act. 113 E. 2.6.5). Nicht ausgewiesen bzw. nicht substantiiert behauptet seien demgegenüber die Fr. 600.–, die die Klägerin von den Beklagten für nicht näher bezeichnete Gerichtsverfahren verlange, sowie die Zinsen, die die Klägerin nicht näher begründe (act. 113 E. 2.7 und 2.8).

3.5. Mit Bezug auf die weiteren Einwendungen der Beklagten 1 hält die Vorinstanz zusammengefasst Folgendes fest: Eine von der Beklagten 1 gestützt auf Art. 712e Abs. 2 ZGB geforderte Berichtigung der Wertquoten könne ausschliesslich mittels selbständiger Gestaltungsklage und nicht einredeweise geltend gemacht werden. Eine selbständige (Wider-)Klage habe die Beklagte aber nicht erhoben, weshalb dieser Einwand unbeachtet bleiben müsse (act. 113 E. 1.5). Weiter bringe die Beklagte 1 eine Gegenforderung zur Verrechnung, die sie damit begründe, dass in den letzten 40 Jahren entgegen Art. 712h Abs. 3 ZGB auch die Kosten für die separaten Garagen und den Liftunterhalt entsprechend den Wertquoten verteilt worden seien, obschon diese gemeinschaftlichen Bauteile für die Beklagten überhaupt keinen Nutzen brächten. Diese Verrechnungsforderung habe die Beklagte 1 aber nicht weiter beziffert und auch nicht spezifiziert, welche Kosten tatsächlich entstanden und von welchen Konten diese bezahlt worden seien; damit sei das tatsächliche Fundament der Verrechnungsforderung nicht rechtsgenügend behauptet bzw. substantiiert. Überdies fehle es an der Gegenseitigkeit, denn bereichert (und für eine entsprechende Rückforderung passivlegitimiert) sei nicht die Klägerin, sondern seien die profitierenden Stockwerkeigentümer (act. 113 E. 2.9). Schliesslich mache die Beklagte 1 hinsichtlich diverser Beschlüsse geltend, es sei damit über luxuriöse bauliche Massnahmen entschieden

und gegen das Einstimmigkeitserfordernis verstossen worden. Da sich die mit vorliegender Klage geltend gemachten Ansprüche der Klägerin aber gar nicht auf die betreffenden Beschlüsse stützten und weil die Beklagte 1 diesbezüglich auch keine Verrechnungseinrede erhoben habe, sei nicht ersichtlich, was die Beklagte 1 aus diesem Vorbringen für das vorliegende Verfahren ableiten wolle (act. 113 E. 2.10).

3.6. Im Ergebnis hiess die Vorinstanz die Forderungsklage in der Höhe von Fr. 43'680.55 gut (Fr. 14'729.30 und Fr. 29'024.45, abzgl. einer von der Klägerin anerkannten Gutschrift aus der Schlussrechnung 2015 von Fr. 73.20; act. 113 E. 2.11). Das Begehren um Beseitigung der Rechtsvorschläge in den gegen die Beklagten erhobenen Betreibungen wies sie ab, da die Klägerin diesen Antrag nicht begründet und auch die betreffenden Zahlungsbefehle nicht eingereicht habe (act. 113 E. 3). Die Pfandklage hiess die Vorinstanz für einen Betrag von Fr. 39'551.25 gut, während sie die definitive Eintragung im Umfang von Fr. 4'129.30 mit der Begründung verweigerte, dieser Betrag betreffe Forderungen der Jahre 2014 und früher, wofür die dreijährige Frist von Art. 712i Abs. 1 ZGB nicht eingehalten sei (act. 113 E. 4.3).

3.7. Die Beklagte 1 wendet sich mit ihrer Berufung primär gegen den Schluss der Vorinstanz, die Beschlüsse der Stockwerkeigentümerversammlung vom 7. Januar 2019 seien wirksam gewesen. Dabei macht sie insbesondere geltend, die Versammlung vom 7. Januar 2019 sei mangelhaft einberufen worden, was zur Nichtigkeit der betreffenden Beschlüsse führe (act. 110 S. 3 f.). Zudem sei diese Versammlung rechtswidrig zusammengesetzt und deshalb nicht beschlussfähig gewesen, denn es seien auch Nichteigentümer bzw. nicht bevollmächtigte Vertreter zugelassen worden (act. 110 S. 4 ff.). Auf diese und weitere Beanstandungen der Beklagten 1 ist nachfolgend im Einzelnen einzugehen.

4. Einberufung der Stockwerkeigentümerversammlung vom 7. Januar 2019

4.1. Die Beklagte 1 stellt sich auch in ihrer Berufung auf den Standpunkt, eine direkte Einberufung einer Stockwerkeigentümerversammlung durch die Stockwerkeigentümer hätte gemäss Art. 64 Abs. 3 ZGB i.V.m. Art. 712m Abs. 2 ZGB

von mindestens einem Fünftel aller Stockwerkeigentümer ausgehen müssen. Bei 15 Stockwerkeigentumseinheiten sei für eine Einberufung einer Versammlung folglich die Mitwirkung von mindestens drei Stockwerkeigentümern erforderlich gewesen. Davon seien sowohl die Klägerin als auch die Beklagte 1 ausgegangen. Auch der Einzelrichter des Bezirksgerichts Lugano (Pretore del Distretto di Lugano) habe diese Auffassung geteilt und deshalb mit Blick auf die Stockwerkeigentumseinheit von L. _____ – einer der einberufenden Personen – einen Grundbuchauszug verlangt. Auf die Anfechtungsklage der Beklagten sei nur deshalb nicht eingetreten worden, weil sie den einverlangten Kostenvorschuss nicht geleistet hätten. Ein Individualrecht der Stockwerkeigentümer, so die Beklagte 1 weiter, bestehe nur nach Massgabe von Art. 69c ZGB (gerichtliche Massnahmen zur Behebung von Organisationsmängeln im Verein) bzw. Art. 712q Abs. 1 ZGB (Ernennung einer Verwaltung durch das Gericht). Der von der Vorinstanz angeführte Art. 647a ZGB sei nicht anwendbar (act. 110 S. 3 f.).

4.2. Diese Ausführungen verfangen nicht. Die Vorinstanz hat die rechtlichen Grundlagen zutreffend dargestellt (act. 113 E. 2.6.2): Im Grundsatz wird die Versammlung der Stockwerkeigentümer von der Verwaltung einberufen (Art. 712n Abs. 1 ZGB). Gemäss Art. 64 Abs. 3 ZGB, der über die Verweisung von Art. 712m Abs. 2 ZGB sinngemäss anwendbar ist, kann ein Fünftel der Stockwerkeigentümer die Einberufung einer Versammlung verlangen. Mangels anderer Vorschrift im Reglement oder in einem Beschluss der Stockwerkeigentümer erlaubt Art. 64 Abs. 3 ZGB den Stockwerkeigentümern nur, die Einberufung von der Verwaltung zu *verlangen*, nicht aber, diese selbst *vorzunehmen* (BGer, 5A_48/2022 vom 10. Mai 2022, E. 6.1.2.1). Das gilt selbst bei Untätigkeit der Verwaltung; verweigert diese eine Einberufung, so kann die Einberufung nur gerichtlich erwirkt werden (BSK ZGB II-GÄUMANN/BÖSCH, Art. 712n N 2; A. WERMELINGER, Das Stockwerkeigentum, SVIT-Komm., 3. Aufl. 2023, Art. 712n N 13 ff.). Entgegen der Auffassung der Beklagten 1 käme gestützt auf Art. 64 Abs. 3 ZGB eine *direkte* Einberufung der Versammlung durch einen Fünftel der Stockwerkeigentümer folglich – mangels gegenteiliger Vorschrift im Reglement oder einem Beschluss der Stockwerkeigentümer – ohnehin nicht in Frage. Anders verhält es sich jedoch, wenn die Stockwerkeigentümergeinschaft über keine Verwaltung verfügt bzw. eine sol-

che nicht wirksam bestellt wurde und es auch sonst keine Person gibt, die gemäss Reglement oder einem wirksamen Beschluss der Stockwerkeigentümer befugt wäre, eine Versammlung einzuberufen. In einem solchen Fall ist nach der Rechtsprechung und der einhelligen Lehre in analoger Anwendung von Art. 647a ZGB jeder Stockwerkeigentümer individuell und unmittelbar berechtigt, die Versammlung selbst einzuberufen (BGer, 5A_48/2022 vom 10. Mai 2022, E. 6.1.2.1; OGer BE, ZK 20 538 vom 20. September 2021, E. 42.3; KGer GR, ERZ 09 259 vom 15. März 2010, E. 3c; BSK ZGB II-GÄUMANN/BÖSCH, Art. 712n N 2; A. WERMELINGER, Das Stockwerkeigentum, SVIT-Komm., 3. Aufl. 2023, Art. 712n N 10; ZK-A. WERMELINGER, Art. 712n ZGB N 35; BK-MEIER-HAYOZ/REY, Art. 712n ZGB N 8).

4.3. Dass vorliegend gestützt auf das Reglement oder einen Beschluss der Stockwerkeigentümer eine besondere Vorschrift zur Anwendung kommen soll, die von der genannten gesetzlichen Regelung abweichen würde, hat die Beklagte 1 auch in ihrer Berufung nicht aufgezeigt. Die Beklagte 1 bestreitet sodann nicht, dass die Stockwerkeigentümergeinschaft im Zeitpunkt der Einberufung der Versammlung vom 7. Januar 2019, d.h. am 6. Dezember 2018 (vgl. act. 76/15), über keine wirksam bestellte Verwaltung verfügt hat (vgl. act. 75 S. 4). Nach dem Gesagten erweist sich der Schluss der Vorinstanz, dass jedem Stockwerkeigentümer einzeln ein unmittelbares Einberufungsrecht zustand, deshalb ohne Weiteres als zutreffend. Dass auch die Klägerin davon ausgegangen sei, es sei vorliegend für die Einberufung einer Versammlung die Mitwirkung von mindestens drei Stockwerkeigentümern erforderlich gewesen, wie die Beklagte 1 in ihrer Berufung behauptet (vgl. act. 110 S. 3), ist nicht entscheidend, denn es geht hier nicht um eine Tat-, sondern um eine Rechtsfrage. Diesbezüglich war die Vorinstanz nicht an die Auffassung der Parteien gebunden, sondern hatte sie das Recht von Amtes wegen anzuwenden (Art. 57 ZPO). Ebenso unerheblich ist die Behauptung, auch der Einzelrichter des Bezirksgerichts Lugano (Pretore del Distretto di Lugano) sei vom Erfordernis einer Einberufung durch mindestens drei Stockwerkeigentümer ausgegangen (act. 110 S. 3), zumal auf eine entsprechende Anfechtungsklage letztlich nicht eingetreten wurde.

4.4. In tatsächlicher Hinsicht ist unbestritten, dass die Versammlung vom 7. Januar 2019 von mindestens zwei Stockwerkeigentümern einberufen wurde, nämlich von den Herren J._____ und K._____ (vgl. act. 75 S. 4 f., 9 und die nicht beanstandete Erw. der Vorinstanz in act. 113 S. 29). Demzufolge erweist sich die Einberufung als wirksam und die entsprechende Beanstandung der Beklagten 1 als unbegründet.

5. Beschlussfähigkeit und Beschlussfassung der Stockwerkeigentümerversammlung vom 7. Januar 2019

5.1. Die Beklagte 1 bestreitet sodann die Beschlussfähigkeit der Stockwerkeigentümerversammlung vom 7. Januar 2019 und das gültige Zustandekommen des erforderlichen Quorums hinsichtlich der Genehmigungsbeschlüsse. Namentlich habe die Klägerin nicht bewiesen, dass die an der Versammlung vom 7. Januar 2019 mitwirkenden Personen tatsächlich als rechtmässige Eigentümer der betreffenden Stockwerkeigentumsanteile im Grundbuch eingetragen gewesen seien bzw. dass sie von den eingetragenen Eigentümern wirksam bevollmächtigt worden seien. Trotz jahrelanger Aufforderung habe ihr die Klägerin nie eine Liste der im Grundbuch eingetragenen Stockwerkeigentümer herausgegeben. Die Vorinstanz sei zu Unrecht von der ungeprüften Annahme ausgegangen, dass die an der Versammlung anwesenden Personen tatsächlich als Eigentümer im Grundbuch eingetragen bzw. gültig bevollmächtigt gewesen seien. Konkret seien insbesondere weder R._____ noch L._____ Eigentümer des betreffenden Stockwerkeigentumsanteils gewesen, sondern P._____, die diesen keine gültige Vollmacht erteilt habe. Dieser Mangel führe entgegen der Auffassung der Vorinstanz nicht bloss zur Anfechtbarkeit der Beschlüsse, sondern zur Nichtigkeit (act. 110 S. 4 ff.).

5.2. Die Beklagten haben die betreffenden Beschlüsse, deren Wirksamkeit hier in Frage gestellt wird, zwar beim Einzelrichter des Bezirksgerichts Lugano (Pre-tore del Distretto di Lugano) angefochten, auf die Anfechtungsklage wurde letztlich aber nicht eingetreten. Mit Ablauf der Monatsfrist von Art. 712m Abs. 2 ZGB i.V.m. Art. 75 ZGB wurden damit allfällige Mängel, die bloss zur Anfechtbarkeit und nicht zur Nichtigkeit geführt haben, geheilt. Im Rahmen der vorliegenden For-

derungsklage kann sich die Beklagte 1 deshalb – einredeweise – nur noch auf Nichtigkeitsgründe berufen. Für das Vorliegen solcher Nichtigkeitsgründe trägt sie die Behauptungs- und Beweislast (Art. 8 ZGB). Entgegen ihrer in der Berufung sinngemäss geäusserten Auffassung war es nicht an der Klägerin, die Gültigkeit der Beschlüsse – d.h. insbesondere das Stimmrecht bzw. die gültige Bevollmächtigung aller an den Beschlüssen mitwirkender Personen – zu beweisen, sondern an der Beklagten 1, die Nichtigkeit darzutun. Ebenso wenig war es an der Vorinstanz, von sich aus, d.h. ohne entsprechende Behauptung der Beklagten 1, das Stimmrecht bzw. die Gültigkeit der Bevollmächtigung aller an den Beschlüssen mitwirkender Personen zu überprüfen.

5.3. Soweit die Beklagte 1 im Berufungsverfahren generell die Stimmberechtigung bzw. die gültige Bevollmächtigung *sämtlicher* Personen in Frage stellt, die an der Versammlung vom 7. Januar 2019 teilgenommen haben, handelt es sich um ein unzulässiges Novum (Art. 317 Abs. 1 ZPO). Vor Vorinstanz hat die Beklagte 1 nur geltend gemacht, dass von denjenigen Personen, die gemäss der von ihr eingereichten Präsenzliste an den fraglichen Beschlüssen mitgewirkt hätten (act. 76/17), (i) M._____ und N._____ sowie (ii) Q._____ nicht wirksam vertreten gewesen seien (act. 75 S. 7; act. 100 S. 4) und (iii) R._____ und S._____ über kein Stimmrecht verfügt hätten, weil sie nicht Stockwerkeigentümer (und von der im Grundbuch eingetragenen P._____ auch nicht bevollmächtigt) gewesen seien (act. 75 S. 4 ff.; act. 100 S. 5). Zudem monierte die Beklagte 1 vor Vorinstanz – soweit verständlich –, dass die Garage Nr. 9 T._____ und nicht – wie in der Präsenzliste vermerkt – Frau U._____ gehört habe (act. 75 S. 7; vgl. zudem act. 76/17). Dass auch andere Stockwerkeigentümer, die gemäss der von der Beklagten 1 eingereichten Präsenzliste (act. 76/17) anwesend oder vertreten waren, über kein Stimmrecht verfügt hätten bzw. nicht wirksam vertreten gewesen seien, hat die Beklagte 1 vor Vorinstanz nicht behauptet, jedenfalls nicht in hinreichend substantiierter Weise.

5.4. Die Vorinstanz ging zwar nur auf die von der Beklagten 1 monierte Vertretung von M._____ und N._____ durch die nicht wirksam bestellte Verwaltung "O._____ SA" ein und äusserte sich nicht zum Stimmrecht von R._____ und

S._____ bzw. zur wirksamen Vertretung von Q._____ sowie zur Garage Nr. 9 (act. 113 E. 2.6.4). Im Ergebnis nahm die Vorinstanz aber zutreffend an, dass die Versammlung so oder anders – auch wenn alle Beanstandungen der Beklagten 1 zuträfen – beschlussfähig gewesen und das erforderliche Quorum erreicht worden wäre:

Gemäss der von der Beklagten 1 eingereichten Präsenzliste waren an der Versammlung vom 7. Januar 2019 folgende Stockwerkeigentümer anwesend bzw. vertreten: (i) V._____ und AK._____ (Wertquote: 60/1000), (ii) W._____ (Wertquote: 63/1000), (iii) R._____ und S._____ (Wertquote: 58/1000), (iv) AA._____ (Wertquote: 42/1000), (v) AB._____ und AC._____ (Wertquote: 60/1000), (vi) AD._____ und AE._____ (Wertquote: 66/1000), (vii) K._____ (Wertquote: 104/1000), (viii) AF._____ und AG._____ (Wertquote: 66/1000), (ix) Q._____ (Wertquote: 49/1000), (x) M._____ und N._____ (Wertquote: 57/1000), (xi) J._____ (Wertquote: 74/1000), (xii) AH._____ und AI._____ (Wertquote: 109/1000).

Vor Vorinstanz hat die Beklagte 1 davon einzig das Stimmrecht bzw. die wirksame Vertretung von (i) R._____ und S._____, (ii) von Q._____ und (iii) von M._____ und N._____ bestritten. Selbst wenn alle diese Personen aber über kein Stimmrecht verfügt hätten bzw. nicht wirksam vertreten gewesen wären, so wären immer noch 9 von 15 Stockwerkeigentumseinheiten anwesend bzw. vertreten gewesen, die zugleich mindestens zur Hälfte anteilsberechtigt waren (nämlich Anteile von 644/1000 auf sich vereinigten). Zudem hat die Beklagte 1 in ihrer Berufung der (zutreffenden) Erwägung der Vorinstanz nichts entgegengehalten, wonach sich M._____ und N._____ ohne Weiteres durch die O._____ SA vertreten lassen konnten, auch wenn diese nicht wirksam als Verwalterin bestellt worden war. Entsprechend waren mindestens 10 von 15 Einheiten anwesend bzw. vertreten, die eine Wertquote von mindestens 701/1000 auf sich vereinigten. Gemäss Art. 712p Abs. 1 ZGB war die Versammlung damit ohne Weiteres beschlussfähig (dass im Reglement von den gesetzlichen Bestimmungen abgewichen worden wäre, wurde nicht behauptet). Die Beklagte 1 hat zudem nicht bestritten, dass die hier fraglichen Genehmigungsbeschlüsse von den anwesenden bzw. vertretenen

Stockwerkeigentümern *einstimmig* gefasst wurden, wie die Klägerin geltend gemacht hat (act. 58 S. 10). Das erforderliche Quorum wurde somit klar erreicht.

Was die Beklagte 1 mit Bezug auf die Garage Nr. 9, die "unklar" sei, vor Vorinstanz ausführen liess (vgl. act. 75 S. 7), ist für die Frage der Beschlussfähigkeit und das Erreichen des Quorums nicht entscheidend. Frau U._____, die gemäss Präsenzliste einen Anteil von 99/1000 hielt, war an der betreffenden Versammlung ohnehin nicht anwesend oder vertreten. Selbst wenn der davon auf die Garage Nr. 9 entfallende Anteil Frau T._____ gehört haben sollte, wie die Beklagte 1 offenbar behauptet, wäre die Versammlung noch immer beschlussfähig und das massgebliche Quorum erreicht gewesen.

5.5. Die Beklagte 1 machte vor Vorinstanz erstmals mit Eingabe vom 23. Dezember 2021 (act. 87 S. 3) geltend, die Klägerin verweigere ihr seit vielen Jahren die Bekanntgabe einer Eigentümerliste. Diese neue Behauptung erfolgte nach Aktenschluss (Art. 229 ZPO) und war damit unzulässig. Ohnehin ist aber nicht ersichtlich, inwiefern dieser Umstand dem Standpunkt der Beklagten 1 zum Durchbruch verhelfen würde, zumal sie für das Vorliegen von Nichtigkeitsgründen die Behauptungs- und Beweislast trifft und sie zudem die Eigentümerschaft der betreffenden Stockwerkeigentumsanteile ohne Weiteres direkt dem Grundbuch hätte entnehmen können (vgl. Art. 970 Abs. 1 und Abs. 2 ZGB).

5.6. Zusammengefasst ist festzuhalten, dass die Beklagte 1 mit Bezug auf die Genehmigungsbeschlüsse der Stockwerkeigentümerversammlung vom 7. Januar 2019 einen Mangel in der Beschlussfähigkeit oder der Beschlussfassung nicht schlüssig bzw. nicht substantiiert dargetan hat. Damit kann die – in der Lehre umstrittene – Frage offen bleiben, ob eine Beschlussunfähigkeit bzw. die Verletzung eines Beschlussquorums zur Nichtigkeit oder bloss zur Anfechtbarkeit der betreffenden Beschlüsse führt (vgl. dazu BGE 143 III 537, E. 4.2; BSK ZGB I-SCHERRER/BRÄGGER, Art. 75 N 36, je m.w.Nw.).

6. Weitere Beanstandungen

6.1. Die Beklagte 1 macht in ihrer Berufung weiter geltend, die Verwaltung "H._____" habe ihr in den Jahren 2013 und 2014 überhaupt keine Einsicht in die

relevanten Unterlagen gegeben, die Verwaltung "O._____" habe ihr in den Jahren 2015–2019 zwar grundsätzlich Einsicht gewährt, die Unterlagen seien dann aber nicht "vor Ort" gewesen, und die neue Verwaltung "AJ._____" gewähre ihr seit 2019 nur über den klägerischen Anwalt Einsicht, wobei dieser hierfür aber rechtswidrige Bedingungen stelle. Damit sei der Beklagten 1 keine hinreichende Einsicht in die relevanten Unterlagen gewährt worden. Zudem hätten die Verwaltungen jeweils nicht transparent informiert, keine gesetzeskonforme Buchhaltung geführt, Kosten unrichtig verteilt und während mehrerer Jahre weitere "Pflichtverletzungen" und "Ungleichbehandlungen" begangen. Daraus leitet die Beklagte 1 in ihrer Berufung offenbar die Nichtigkeit sämtlicher Beschlüsse der Stockwerkeigentümergeinschaft ab (act. 110 S. 7 ff., 16).

Diese Ausführungen der Beklagten 1 sind zum einen neu und deshalb unzulässig (Art. 317 Abs. 1 ZPO). Dass die Verwaltung keine Einsicht in die relevanten Unterlagen gewährt, nicht richtig informiert und keine genügende Buchhaltung geführt haben soll und dass die hier fraglichen Beschlüsse *deshalb* nichtig sein sollen, hat die Beklagte 1 vor Vorinstanz nicht geltend gemacht. Zum anderen sind die genannten, erstmals in der Berufung vorgetragene Behauptungen der Beklagten 1 völlig unsubstantiiert. Namentlich führt sie bloss ganz pauschal gehaltene Vorwürfe an, die sie durch nichts konkretisiert oder belegt. Zudem zeigt die Beklagte 1 nicht ansatzweise auf, inwiefern durch die behaupteten Pflichtverletzungen der Verwaltung die Willensbildung der Stockwerkeigentümer an den fraglichen Versammlungen verunmöglicht oder erheblich beschränkt worden sein soll, und zwar in einer Weise, die zur Nichtigkeit der betreffenden Beschlüsse führen könnte (vgl. dazu etwa BSK ZGB I-SCHERRER/BRÄGGER, Art. 75 N 36).

6.2. Mit Bezug auf die von der Beklagten 1 verrechnungsweise eingewendete Rückforderung von Beiträgen der letzten 40 Jahre für Kosten im Zusammenhang mit dem Garagen- und Liftunterhalt, die nach Auffassung der Beklagten 1 entgegen Art. 712h Abs. 3 ZGB zu Unrecht entsprechend den Wertquoten verteilt worden seien, hält die Vorinstanz fest, die Beklagte 1 habe eine solche Verrechnungsforderung weder beziffert noch substantiiert. Namentlich habe sie nicht spe-

zifiziert, welche Kosten tatsächlich entstanden und von welchen Konten diese bezahlt worden seien (act. 113 E. 2.9).

Dem hält die Beklagte 1 in ihrer Berufung im Wesentlichen bloss entgegen, sie sei wegen fehlenden Informationen bzw. aufgrund einer rechtsmissbräuchlichen Informationsverweigerung durch die Klägerin bzw. die Verwaltung gar nicht in der Lage gewesen, die Verrechnungsforderung zu beziffern und zu substantiieren (act. 110 S. 9 ff). Diese Argumentation verfängt nicht. Die Beklagte 1 ist für den Bestand und die Höhe der Verrechnungsforderung behauptungs- und beweisbelastet. Kann sie die eingewendete Verrechnungsforderung nicht beziffern bzw. nicht substantiiert behaupten und beweisen, so geht der Verrechnungseinwand fehl. Einem allfälligen Informationsdefizit – auch wenn es von der Klägerin bzw. der Verwaltung verursacht worden sein sollte – wäre gegebenenfalls mit den dafür gesetzlich vorgesehenen Rechtsbehelfen zu begegnen. Mangelnde Information bzw. eine mangelhafte Buchhaltung als solche entbindet die Beklagte 1 jedoch nicht von der Bezifferung und Substantiierung des Rückforderungsanspruchs. Prozessual ungenügend ist es insbesondere, wenn die Beklagte vor Vorinstanz und auch in der Berufung bloss – ohne konkrete Behauptungen aufzustellen – ein "Gutachten über die Buchhaltung der Jahre 2015 bis 2018 hinsichtlich der Berücksichtigung der effektiven Vollkosten von Garagenunterhalt und Erneuerung sowie Liftunterhalt und Erneuerung in den Jahren 2015 bis 2018, und ob diese Kosten vollumfänglich von den davon Profitierenden bezahlt worden sind" verlangt (act. 110 S. 11; act. 75 S. 14). Prozessuale Editionsbegehren – zu konkreten Tatsachenbehauptungen – hat die Beklagte 1 nicht gestellt. Die Berufung der Beklagten 1 erweist sich damit auch in diesem Punkt als unbegründet.

6.3. Die Beklagte 1 erhob vor Vorinstanz den Einwand, diverse Beschlüsse betreffend bauliche Massnahmen seien nichtig, weil das erforderliche Quorum nicht erreicht worden sei. Hierzu hielt die Vorinstanz u.a. fest, dass sich die Klage gar nicht auf diese Beschlüsse abstütze und dass die Beklagte 1 in diesem Zusammenhang auch keine Verrechnungseinrede erhoben habe; entsprechend sei nicht ersichtlich, was die Beklagte 1 aus diesem Vorbringen für das vorliegende Verfahren ableiten wolle (act. 113 E. 2.10).

Die Beklagte 1 macht auch in ihrer Berufung nicht geltend, dass sich die Klage auf die beanstandeten Beschlüsse betreffend bauliche Massnahmen stützen würde. Soweit verständlich, wendet die Beklagte 1 ein, sie habe die Verrechnungseinrede erhoben, und zwar indem sie "immer klar kommuniziert" habe, "dass das Appartement Nr. 10 B._____/A._____" nicht zur Zahlung von Forderungen aufgrund rechtswidriger Grundlagen und Beschlüsse bereit" sei (act. 110 S. 12 ff.). Entgegen der Auffassung der Beklagten 1 kann darin jedoch keine Verrechnungserklärung erblickt werden. Damit hat sie allenfalls zum Ausdruck gebracht, mit den Beitragsforderungen, die sich auf die fraglichen Beschlüsse betreffend bauliche Massnahmen stützen, nicht einverstanden zu sein. Damit allein wird jedoch nicht einmal ein Rückforderungsanspruch begründet, der zur Verrechnung gebracht werden könnte (dafür wäre u.a. auch die Behauptung einer Bezahlung der angeblich rechtsgrundlos eingeforderten Beiträge erforderlich), und schon gar nicht eine Verrechnung mit einer bestimmten Hauptforderung erklärt, die damit getilgt werden soll.

Ob die Beklagte 1 in ihrer Berufungsschrift – sinngemäss, aber doch mit hinreichender Deutlichkeit – die Verrechnung erklärt hat, kann offen bleiben, da solches verspätet und damit unzulässig wäre (vgl. etwa BGer, 4A_432/2013 vom 14. Januar 2014, E. 2). Hinzu kommt, dass die Beklagte 1 die Verrechnungsforderung auch in der Berufung weder beziffert noch hinreichend substantiiert. Vielmehr beruft sie sich auch diesbezüglich bloss auf ein – behauptetermassen von der Verwaltung verursachtes – Informationsdefizit. Das verhilft ihrem Standpunkt aber nicht zum Durchbruch; es kann auf E. 6.2 verwiesen werden.

6.4. Schliesslich erhebt die Beklagte 1 – vorfrageweise – den Einwand, die Wertquoten seien im Reglement unrichtig bemessen und müssten gestützt auf Art. 712e Abs. 2 ZGB berichtigt werden. Dem hielt die Vorinstanz zu Recht entgegen, dass eine Berichtigung der Wertquoten nicht einredeweise, sondern ausschliesslich mittels selbständiger Gestaltungsklage, gegebenenfalls auch widerklageweise, geltend gemacht werden kann (act. 113 E. 1.5). Was die Beklagte 1 in ihrer Berufung dagegen vorbringt, geht fehl. Zusammengefasst scheint sie sich auf den Standpunkt zu stellen, eine unrichtige Bemessung der Wertquoten im

Reglement führe gewissermassen zur Nichtigkeit sämtlicher Beschlüsse und (Beitrags-)Forderungen der Gemeinschaft, da die Wertquoten letztlich die Grundstrukturen des Stockwerkeigentums betreffen würden (act. 110 S. 14 f.). Das trifft nicht zu. Ein Anspruch auf Berichtigung der Wertquote besteht gemäss Art. 712e Abs. 2 ZGB nur dann, wenn entweder die Wertquote bereits ursprünglich aus Irrtum unrichtig festgesetzt wurde oder wenn diese nachträglich infolge von baulichen Veränderungen des Gebäudes oder der Umgebung unrichtig geworden ist. Ein solcher Berichtigungsanspruch richtet sich, soweit er besteht, gegen diejenigen Stockwerkeigentümer, deren Wertquoten aufgrund des geltend gemachten Berichtigungsanspruchs geändert werden müssen; die Stockwerkeigentümergeinschaft ist demgegenüber nicht passivlegitimiert. Im Falle einer gerichtlichen Geltendmachung des Berichtigungsanspruchs hat ein konstitutives Gestaltungsurteil zu ergehen (BSK ZGB II-GÄUMANN/BÖSCH, Art. 712e N 7; A. WERMELINGER, Das Stockwerkeigentum, SVIT-Komm., 3. Aufl. 2023, Art. 712e N 114, 117). Im Rahmen einer Forderungsklage der Stockwerkeigentümergeinschaft, mit der – wie hier – ausstehende Beitragsforderungen eingeklagt werden, kann ein allfälliger Wertquotenberichtigungsanspruch nicht einrede- bzw. vorfrageweise geltend gemacht werden. Davon ging die Vorinstanz zutreffend aus.

6.5. Die Beanstandungen der Beklagten 1 erweisen sich nach dem Gesagten allesamt als unbegründet. Die Berufung ist folglich abzuweisen und das vorinstanzliche Urteil zu bestätigen.

7. Unentgeltliche Rechtspflege für das Berufungsverfahren

7.1. Die Beklagte 1 hat mit ihrer Berufung den Antrag gestellt, es sei ihr für das Berufungsverfahren die unentgeltliche Rechtspflege zu gewähren (act. 110 S. 2). Sie weist zwar darauf hin, dass ihr die unentgeltliche Rechtspflege bereits im vorinstanzlichen Verfahren gewährt worden sei (act. 110 S. 2), begründet den Antrag aber nicht weiter.

7.2. Eine Person hat Anspruch auf unentgeltliche Rechtspflege, wenn sie nicht über die erforderlichen Mittel verfügt und ihr Rechtsbegehren nicht aussichtslos erscheint (Art. 117 ZPO). Im Rechtsmittelverfahren ist die unentgeltliche Rechts-

pflege neu zu beantragen (Art. 119 Abs. 5 ZPO) und sind die Voraussetzungen grundsätzlich auch neu darzulegen. Konkrete Verweise auf bestimmte, genau bezeichnete vorinstanzliche Akten sind zulässig, ein pauschaler Verweis auf die erstinstanzlichen Akten genügt jedoch nicht (OGer ZH, KD120005 vom 23. April 2012, E. 4.2; KUKO ZPO-JENT-SØRENSEN, Art. 119 N 8; WUFFLI, Die unentgeltliche Rechtspflege in der Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2015, N 679; vgl. auch BGer, 5D_112/2013 vom 15. August 2013, E. 4.2). Da sich die Beklagte 1 mit keinem Wort zur Mittellosigkeit und zu den Prozessaussichten äussert, genügt ihr Gesuch den genannten Anforderungen nicht. Die Beklagte 1 bezeichnet sich selbst als "erfahrene Juristin" (act. 110 S. 3), weshalb sie nicht als "unbeholfen" gelten kann. Daran ändert nichts, dass sie im Berufungsverfahren nicht mehr anwaltlich vertreten ist. Es ist ihr deshalb keine Nachfrist zur Verbesserung anzusetzen, sondern das Gesuch sogleich abzuweisen (vgl. WUFFLI, a.a.O., N 692 m.w.Nw.).

7.3. Abgesehen davon erweist sich die Berufung der Beklagten 1 als aussichtslos i.S.v. Art. 117 lit. b ZPO. Ein Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege kann im Rechtsmittelverfahren nur bewilligt werden, wenn sich auch eine vernünftige Partei zur Ergreifung des Rechtsmittels entschliessen würde, wobei Ausgangspunkt der Beurteilung der Entscheid bildet, der angefochten werden soll. Zudem ist zu berücksichtigen, in welchen Punkten und mit welchen Argumenten die gesuchstellende Partei den Entscheid anfechten will und welche Beanstandungen bzw. welche neuen Vorbringen im Rechtsmittelverfahren überhaupt zulässig sind (BGer, 4A_193/2012 vom 20. August 2012, E. 2.2; KUKO ZPO-JENT-SØRENSEN, Art. 119 N 8). Kann der Rechtsmittelkläger dem erstinstanzlichen Entscheid nichts Wesentliches entgegensetzen, so ist das Rechtsmittel als aussichtslos einzustufen (BGer, 5A_265/2012 vom 30. Mai 2012, E. 2.3). Das ist vorliegend der Fall. Die Beklagte 1 vermag dem vorinstanzlichen Urteil keine Argumente entgegenzusetzen, die vernünftige Aussichten auf Erfolg gehabt hätten. Ihr Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege ist auch aus diesem Grund abzuweisen.

8. Kosten- und Entschädigungsfolgen

8.1. Die Bemessung der Prozesskosten für das erstinstanzliche Verfahren wurde nicht beanstandet. Die Vorinstanz hat diese nach Massgabe des Unterliegens verteilt (Art. 106 Abs. 2 ZPO). Angesichts des Ausgangs des Berufungsverfahrens ist hiervon nicht abzuweichen, zumal die Kostenverlegung als solche – bei gegebenem Verfahrensausgang – nicht beanstandet wurde. Es bleibt damit beim erstinstanzlichen Kostendispositiv.

8.2. Die zweitinstanzlichen Prozesskosten sind der Beklagten 1 aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Bei einem für die Kosten massgebenden Streitwert von Fr. 83'231.80 (vgl. § 12 Abs. 2 GebV OG) ist die Entscheidgebühr für das Berufungsverfahren gestützt auf § 12 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 1 und § 4 GebV OG auf Fr. 8'000.– festzusetzen. Für das Berufungsverfahren sind keine Parteientschädigungen zuzusprechen, der Beklagten 1 zufolge ihres Unterliegens, der Klägerin mangels Umtrieben, die zu entschädigen wären.

Es wird beschlossen:

1. Das Gesuch der Beklagten 1 um Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege für das Berufungsverfahren wird abgewiesen.
2. Schriftliche Mitteilung und Rechtsmittelbelehrung gemäss nachfolgendem Erkenntnis.

Es wird erkannt:

1. Die Berufung wird abgewiesen und das Urteil des Bezirksgerichts Uster, Zivilgericht, vom 17. November 2022 (Geschäfts-Nr. CG170011-I) wird bestätigt.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 8'000.– festgesetzt und der Beklagten 1 auferlegt.
3. Für das zweitinstanzliche Verfahren werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Klägerin und die Beklagte 2 unter Beilage eines Doppels bzw. einer Kopie der Berufungsschrift samt Beilagenverzeichnis und Beilagen (act. 110 und act. 112/a-c), sowie an die Vorinstanz, 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. 83'231.80.

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 T. Rumpel

versandt am: