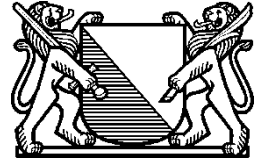


Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: LB250025-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller, Vorsitzende, Oberrichter Dr. M. Sarbach und Oberrichter Dr. E. Pahud sowie Gerichtsschreiberin MLaw D. Fabio

Urteil vom 1. April 2026

in Sachen

1. **A.** _____,

2. **B.** _____,

Kläger und Berufungskläger

1, 2 vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. X. _____

gegen

Stockwerkeigentümergeinschaft C. _____-strasse ..., **D.** _____,

Beklagte und Berufungsbeklagte

vertreten durch Rechtsanwalt MLaw Y. _____

betreffend **Anfechtung Zirkularbeschluss vom 06./07./09./16. Mai 2022**

Berufung gegen einen Beschluss des Bezirksgerichtes Dietikon vom 14. März 2025; Proz. CG240002

Rechtsbegehren:

(act. 6/2/1 = act. 6/33/1, S. 2)

"Es sei festzustellen, dass der Zirkularbeschluss der STWEG C._____-strasse ..., D._____ vom 06./07./09./16. Mai 2022 betr. Gartenumbauten nichtig ist.

Eventualiter sei der Zirkularbeschluss der STWEG C._____-strasse ..., D._____ vom 06./07./09./16. Mai 2022 aufzuheben.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zzgl. MWST von 7.7% zu Lasten der Beklagten."

Beschluss des Bezirksgerichtes:

(act. 5)

1. Auf die Klage wird nicht eingetreten.
2. Die Entscheidgebühr wird auf Fr. 2'050.– festgesetzt.
3. Die Entscheidgebühr [wird] den Klägern auferlegt und mit dem von ihnen geleisteten Vorschuss verrechnet. Im Mehrbetrag wird der Kostenvorschuss den Klägern zurückerstattet.
4. Die Kläger werden verpflichtet, der Beklagten eine Parteientschädigung von Fr. 3'780.– (inkl. Mehrwertsteuer und Barauslagen) zu bezahlen.
5. [Mitteilungen.]
6. [Rechtsmittel.]

Berufungsanträge:

(act. 2 S. 2)

"Es sei der Beschluss des Bezirksgerichtes Dietikon vom 14.03.2025 aufzuheben und die Klage der Kläger vom 27.03.2023 gutzuheissen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zzgl. MWST vom 8.1 % zu Lasten der Beklagten."

Erwägungen:

I.

1. A._____ und B._____, die Kläger und Berufungskläger (nachfolgend Kläger resp. Kläger 1 und Klägerin 2), sind Stockwerkwerkeigentümer der Stockwerkeigentümergeinschaft C._____ -strasse ... in D._____. Die Beklagte und Berufungsbeklagte (nachfolgend Beklagte) ist die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer. Die Kläger haben vor dem Kollegialgericht des Bezirksgerichts Dietikon (nachfolgend Vorinstanz) einen Zirkularbeschluss der Stockwerkeigentümergeinschaft vom 6./7./9./16. Mai 2022 betreffend Gartenumbauten angefochten. Mit diesem Beschluss sollten Gartenumbauarbeiten der Stockwerkeigentümer E._____ und F._____ nachträglich genehmigt werden, welche grossmehrheitlich (aber nicht nur) im gemeinschaftlichen Teil des Gartens ausgeführt worden waren.

2. Die Kläger machten vor Vorinstanz ihre Klage mit dem oben wiedergegebenen Rechtsbegehren am 14. März 2024 fristgerecht anhängig, nachdem zuvor das Einzelgericht auf deren Klage streitwertbedingt nicht eingetreten war (act. 6/1). Nach Erstattung der Klageantwort wurden die Parteien auf den 18. September 2024 zur Instruktionsverhandlung vorgeladen. Weder an dieser noch während der von den Parteien beantragten nachfolgenden Sistierung des Verfahrens konnte ein Vergleich erzielt werden (Prot. Vi S. 5; act. 6/19/1-2). Die Parteien wurden daraufhin mit Referentenverfügung vom 28. Oktober 2024 aufgefordert, zum Vorliegen eines Rechtsschutzinteresses Stellung zu nehmen (act. 6/20). Nach Eingang der entsprechenden Stellungnahmen resp. Stellungnahme zur Stellungnahme (act. 6/22 f. und act. 6/26) trat die Vorinstanz mit Beschluss vom 14. März 2025 mangels Rechtsschutzinteresses an der Feststellung der Nichtigkeit des angefochtenen Zirkulationsbeschlusses auf die Klage nicht ein (act. 6/34 = act. 4/1 = act. 5, nachfolgend zitiert als act. 5; Dispositiv oben wiedergegeben).

3. Am 12. Mai 2025 erhoben die Kläger Berufung (act. 2). Mit Verfügung vom 3. Juni 2025 wurde ihnen Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses angesetzt (act. 7). Nach Eingang des Vorschusses (act. 9) wurde der Beklagten mit Verfü-

gung vom 18. Juni 2025 Frist zur Berufungsantwort angesetzt (act. 10), welche am 20. August 2025 innert Frist einging (act. 12). Die Berufungsantwort wurde den Klägern mit Verfügung vom 4. November 2025 zur freigestellten Stellungnahme zugestellt (act. 13). Der Kläger 1 liess sich daraufhin mit Eingabe vom 11. November 2025 vernehmen (act. 15). Weiterungen sind nicht erforderlich. Das Verfahren ist spruchreif (vgl. Art. 312 Abs. 1 Halbsatz 2 ZPO). Der Beklagten sowie der Klägerin 2 wird mit dem vorliegenden Entscheid je ein Doppel der Stellungnahme des Klägers 1 vom 11. November 2025 samt Beilagen zuzustellen sein.

II.

1. Die Kläger sind durch den angefochtenen Beschluss beschwert. Es handelt sich um einen berufungsfähigen Entscheid (Art. 308 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 ZPO). Die Berufung wurde form- und fristgerecht erhoben (Art. 311 Abs. 1 ZPO; vgl. act. 6/35/2) und der Kostenvorschuss wurde geleistet (act. 8). Dem Eintreten auf die Berufung steht nichts entgegen.

2. Es kann mit Berufung sowohl die unrichtige Rechtsanwendung als auch die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (vgl. Art. 310 ZPO). Die Berufungsinstanz kann sämtliche Mängel in Tat- und Rechtsfragen frei und uneingeschränkt prüfen (sog. volle Kognition in Tat- und Rechtsfragen), vorausgesetzt, dass sich die Berufung erhebende Partei mit den Entscheidungsgründen der ersten Instanz auseinandersetzt und konkret aufzeigt, was am angefochtenen Urteil oder am Verfahren der Vorinstanz falsch gewesen sein soll (vgl. ZR 110 [2011] Nr. 80, BGE 138 III 374 ff., E. 4.3.1 = Pra 102 [2013] Nr. 4); blosser Verweis auf die Vorakten genügen nicht (vgl. REETZ in: Sutter-Somm/Lötscher/Leuenberger/Seiler, ZPO Komm., 4. Aufl. 2025, Art. 311 N 36 f.). Wiederholungen des bereits vor der ersten Instanz Vorgetragenen genügen den gesetzlichen Anforderungen an eine Begründung ebenso wenig wie allgemeine Kritik am angefochtenen Entscheid bzw. an den erstinstanzlichen Erwägungen (vgl. auch BGE 138 III 374 ff., E. 4 = Pra 102 [2013] Nr. 4).

Neue Tatsachen und Beweismittel dürfen nur noch berücksichtigt werden, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht

schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 Abs. 1 ZPO). Diejenige Partei, welche vor der Berufungsinstanz das Novenrecht beanspruchen will, hat darzutun und zu beweisen, dass diese Voraussetzungen vorliegen. Im Falle unechter Noven hat sie namentlich die Gründe detailliert darzulegen, weshalb sie die Tatsache oder das Beweismittel nicht schon vor erster Instanz hat vorbringen können (vgl. BGer 5A_330/2013 vom 24. September 2013, E. 3.5.1; OGer ZH LB170050 vom 22. September 2017, E. II./3; LB170028 vom 30. November 2017, E. II./1.2; LB140047 vom 5. Februar 2015, E. III./1b; LB130063 vom 17. September 2014, E. II./2; LB140014 vom 3. Juni 2014, E. III./2). Soweit der Kläger 1 in seiner Stellungnahme vom 11. November 2025 neue Vorbringen zur Zeit vor dem angefochtenen Zirkulationsbeschluss sowie dazu, wie es zum Rechtsstreit gekommen sei, machen möchte (act. 15 S. 1 ff.), so äussert er sich mit keinem Wort dazu, weshalb diese neuen Vorbringen zulässig sein sollten. Die entsprechenden Vorbringen sind verspätet und daher unbeachtlich. Soweit er sich zu Vorbringen in der Berufungsantwort äussert, so ist darauf im Folgenden nur insoweit einzugehen, als es sich um wesentliche Vorbringen der Beklagten handelt.

III.

1. Streitgegenstand des vorliegenden Verfahrens ist der Zirkulationsbeschluss vom 6./7./9./16. Mai 2022, welcher von den Klägern (im Falle des Klägers 1 durch dessen Rechtsvorgänger, vgl. act. 5 E. I.3.) mit Klage vom 27. Februar 2023 (act. 6/2/1) angefochten wurde. Die Beklagte hat daraufhin an einer ausserordentlichen Stockwerkeigentümerversammlung vom 6. April 2023 unter Traktandum 3.4 "Bestätigung des Zirkularbeschlusses vom 6./7./9./16. Mai 2022" den Beschluss gefasst, diesen Beschluss zu bestätigen bzw. zu genehmigen (act. 6/13). Die Vorinstanz hat hierzu ausgeführt, die Genehmigung bzw. Bestätigung des ursprünglichen Zirkularbeschlusses mit Beschluss vom 6. April 2023 könne nur dahingehend verstanden werden, dass dieser an die Stelle des Zirkularbeschlusses vom 6./7./9./16. Mai 2022 trete, um diesem allenfalls anhaftende formelle Mängel zu beseitigen. Nach Fassung des Beschlusses vom 6. April 2023 erübrige sich eine gerichtliche Beurteilung des Zirkularbeschlusses vom 6./7./9./16. Mai 2022, sofern der Beschluss vom 6. April 2023 nicht mangelhaft sei. Der Beschluss vom

6. April 2023 sei vorliegend unstreitig nicht angefochten worden, weshalb dieser nur bei Nichtigkeit als mangelhaft zu qualifizieren sei (act. 5 E. II.2.2, II.3.2; dazu nachfolgend E. 2. f.). Die Vorinstanz verneinte sodann die Nichtigkeit des Beschlusses vom 6. April 2023 (act. 5 E. II.3.3.-3.8; dazu nachfolgend E. 4.).

2. Die Kläger bringen dagegen in der Berufungsschrift vor, entgegen der Vorinstanz sei mit dem Beschluss vom 6. April 2023 der Zirkulationsbeschluss vom 6./7./9./16. Mai 2022 nicht aufgehoben und durch einen neuen Beschluss ersetzt worden. Vielmehr stehe im Traktandum 3.4 des Protokolls vom 6. April 2023 lediglich "Bestätigung des Zirkularbeschlusses vom 6./7./9./16. Mai 2022", es sei demnach nur ein bereits getroffener, aber rechtzeitig angefochtener Beschluss bestätigt worden. Die Kläger hätten gegen den Bestätigungsbeschluss votiert, eine Anfechtung (auch) des Bestätigungsbeschlusses sei nicht erforderlich, vielmehr genüge es, den einen (identischen) Beschluss einmal anzufechten (act. 2 Rz. 14). Die Beklagte hält umgekehrt im Wesentlichen dafür, am 6. April 2023 sei ein neuer Beschluss gefasst worden, welcher nicht identisch sei, da es sich um einen neuen Beschluss handle. Die Kläger hätten es sich selbst zuzuschreiben, dass sie den Beschluss vom 6. April 2023 nicht angefochten haben (act. 12 Rz. 21).

3. Die Vorinstanz hat betreffend Rechtsschutzinteresse an der Beurteilung des Zirkularbeschlusses vom 6./7./9./16. Mai 2022 festgehalten, ein solches ent falle dann, wenn die Feststellung der Nichtigkeit bzw. Aufhebung der angefochtenen Zirkularbeschlusses irrelevant sei, weil dessen Gegenstand in einem späteren, gültigen bzw. nicht mehr abänderlichen Beschluss geregelt werde (unter Hinweis auf OGer ZH NP160026-O vom 17. Oktober 2016, E. 5.b und 5.e). Das Rechtsschutzinteresse sei mithin zu verneinen, falls der Beschluss vom 6. April 2023 an die Stelle des angefochtenen Zirkularbeschlusses getreten sei und der Beschluss vom 6. April 2023 nicht mangelhaft sei (act. 5 E. II.1.3).

3.1. Wenn die Vorinstanz sodann wie gesehen festhält, die Genehmigung bzw. Bestätigung des ursprünglichen Zirkularbeschlusses mit Beschluss vom 6. April 2023 könne nur dahingehend verstanden werden, dass dieser an die Stelle des Zirkularbeschlusses vom 6./7./9./16. Mai 2022 trete, so kann ihr nicht ohne Weite-

res gefolgt werden. Das Protokoll der ausserordentlichen Stockwerkeigentümerversammlung vom 6. April 2023 lässt diesen Schluss jedenfalls nicht unbedingt zu: Dort lautet wie bereits erwähnt das Traktandum 3.4. "Bestätigung des Zirkularbeschlusses vom 6./7./9./16. Mai 2022", und im Protokoll wird festgehalten, es werde mehrstimmig beschlossen, dass der damalige Zirkularbeschluss mit den bekannten drei Anträgen vom 6./7./9./16. Mai 2022 genehmigt werde, mit vier Ja zu zwei Neinstimmen (act. 6/13 S. 3). Weder die Formulierung "Bestätigung" noch die Formulierung "genehmigt" lassen ohne Weiteres darauf schliessen, dass der betreffende Beschluss nicht mehr bestehen soll und durch einen neuen Beschluss ersetzt worden wäre.

Die Frage kann indes vorliegend offen gelassen werden. Entweder ist der Beschluss vom 6. April 2023 an die Stelle des angefochtenen Beschlusses getreten; dann hätte er von den Klägern auf jeden Fall angefochten werden müssen, um an der gerichtlichen Beurteilung ihrer Klage nach wie vor ein rechtlich geschütztes Interesse zu haben – Nichtigkeit des Beschlusses vom 6. April 2023 vorbehalten, welche im Ergebnis bedeuten würde, dass er (entgegen der von den zustimmenden Stockwerkeigentümern beabsichtigten Wirkung) eben doch nicht an die Stelle des angefochtenen Beschlusses trat. Oder der Beschluss vom 6. April 2023 ist nicht an die Stelle des Zirkularbeschlusses vom 6./7./9./16. Mai 2022 getreten. Lügen diesfalls, wie das die Kläger vortragen, zwei rechtlich identische Beschlüsse vor, so könnte man sich fragen, ob an der Fällung des späteren Beschlusses (resp. allfälliger weiterer späterer identischer Beschlüsse) ein schützenswertes Interesse bestände. Würden solche nur gefällt, um die klagenden Stockwerkeigentümer zu veranlassen, jeden der weiteren absolut identischen Beschlüsse erneut anzufechten, so wäre ein schützenswertes Interesse wohl zu verneinen. So verhält es sich indes vorliegend nicht: Der Beschluss vom 6. April 2023 wurde anders als der vorliegend zu beurteilende Beschluss vom 6./7./9./16. Mai 2022 nicht als Zirkularbeschluss gefällt, sondern anlässlich einer (ausserordentlichen) STWE-Versammlung. Ein schriftlich, auf dem Zirkularweg gefasster Beschluss ohne die Zustimmung aller Stockwerkeigentümer ist, jedenfalls soweit das Reglement hierfür keine ausdrückliche Grundlage bildet, grundsätzlich ungültig resp. je nach Lehrmeinung nichtig (Art. 712m Abs. 2 i.V.m.

Art. 75 und Art. 66 ZGB; BSK ZGB I-SCHERRER/BRÄGGER, 7. Aufl. 2022, Art. 75 N 36, Art. 66 N 4 m.w.H.). Indem die Stockwerkeigentümergeinschaft am 6. April 2023 den Zirkulationsbeschluss vom 6./7./9./16. Mai 2022 bestätigte resp. genehmigte, hat sie insoweit nachgebessert. Die Kläger haben den Formmangel des ursprünglichen Beschlusses durchaus gesehen und in ihrer Klageschrift entsprechend gerügt (act. 6/2/1 Rz. 12). Es hätte ihnen also auffallen müssen, dass der neue Beschluss insofern gerade nicht identisch ist und eine eigenständige Bedeutung hat. Weshalb die anwaltlich vertretenen Kläger den Beschluss vom 6. April 2023 nicht angefochten haben, erschliesst sich nicht. Da der Beschluss vom 6. April 2023 indes nicht mehr anfechtbar ist, besteht dieser vorbehaltlich einer schwerwiegenden Mangelhaftigkeit in Form von Nichtigkeit weiter.

3.2. Die Vorinstanz hat festgehalten, eine gerichtliche Beurteilung des Zirkularbeschlusses vom 6./7./9./16. Mai 2022 erübrige sich, falls der Beschluss vom 6. April 2023 nicht mangelhaft sei, wobei beim Beschluss vom 6. April 2023 infolge Ablaufs der Anfechtungsfrist gemäss Art. 75 ZGB als (relevante) Mangelhaftigkeit nur Nichtigkeit in Frage komme (act. 5 E. II.2.2. und II.3.2. i.f.). Das ist nach dem soeben Ausgeführten nicht zu bemängeln. Im Folgenden ist demnach zu prüfen, ob die Vorinstanz zu Recht den Beschluss vom 6. April 2023 für nicht mangelhaft hielt.

4.1. Die Vorinstanz hat im angefochtenen Entscheid die Voraussetzungen, unter denen nach Rechtsprechung und Lehre von der qualifizierten Mangelhaftigkeit eines Beschlusses in Form von Nichtigkeit (jederzeit anrufbare absolute Ungültigkeit ab initio) auszugehen ist, zutreffend dargestellt, weshalb zur Vermeidung von Wiederholungen darauf verwiesen werden kann (act. 5 E. II.3.3.). Nichtigkeit kommt insbesondere nur bei schwerwiegenden formellen oder materiellen Mängeln eines Beschlusses in Frage, wobei in der Regel und zumindest in Zweifelsfällen aus Gründen der Rechtssicherheit von blosser Anfechtbarkeit auszugehen ist.

Die Vorinstanz hat sodann festgehalten, die im fraglichen Beschluss herbeigeführte bauliche Gestaltung des Gartens, welche lediglich den Partikularinteressen von zwei Stockwerkeigentümern diene, sei vorliegend als luxuriös im Sinne

von Art. 647e ZGB zu qualifizieren (act. 5 E. II.3.5. S. 7). Das ist unbestritten geblieben. Gemäss Art. 647e Abs. 1 ZGB dürfen Bauarbeiten, die lediglich der Verschönerung, der Ansehnlichkeit oder der Bequemlichkeit im Gebrauch dienen, nur mit Zustimmung aller Miteigentümer ausgeführt werden. Gemäss Art. 647e Abs. 2 ZGB können solche Arbeiten mit Zustimmung der Mehrheit aller Miteigentümer, die zugleich den grösseren Teil der Sache vertritt, auch gegen den Willen eines nicht zustimmenden Miteigentümers ausgeführt werden, sofern dieser durch sie in seinem Nutzungs- und Gebrauchsrecht nicht dauernd beeinträchtigt wird und die übrigen Miteigentümer ihm für eine bloss vorübergehende Beeinträchtigung Ersatz leisten und seinen Kostenanteil übernehmen. Die Vorinstanz hielt bei der Prüfung dieser Norm fest, die Kläger würden nicht geltend machen, in ihren Gebrauchs- und Nutzungsrechten beeinträchtigt zu sein, und die Kosten für die baulichen Veränderungen würden von den beiden davon profitierenden Stockwerkeigentümern E._____ und F._____ getragen. Nach Art. 647e Abs. 2 ZGB reiche daher als gesetzliches Quorum für die Beschlussfassung ein Mehrheitsentscheid. Gemäss Reglement der STWE-Gemeinschaft dürften indes Bauarbeiten, die lediglich der Verschönerung der Liegenschaft oder der Bequemlichkeit im Gebrauch dienen, nur mit Zustimmung aller STWE ausgeführt werden, was nicht gegeben sei. Da es vorliegend indes nicht um die Verletzung eines zwingenden gesetzlichen, sondern bloss eines reglementarischen Stimmquorums gehe, die Beschlussfassung das gesetzlich vorgeschriebene Quorum erfülle und sämtliche STWE an der Versammlung anwesend gewesen seien und entsprechend den Beschluss hätten anfechten können, liege keine derart gravierende Widerrechtlichkeit vor, welche die Nichtigkeit des Beschlusses nach sich ziehen würde. Nach unbenutztem Ablauf der Anfechtungsfrist gemäss Art. 75 ZGB habe der Mangel als geheilt zu gelten (act. 5 E. II.3.5. S. 8).

4.2. Die Kläger bringen dagegen vor, es sei falsch, dass sie nicht geltend gemacht hätten, in ihrem Gebrauchs- und Nutzungsrecht beeinträchtigt zu sein (act. 2 Rz. 9). Zwar liegt entgegen den Klägern nicht bereits in der Ablehnung des Zirkularbeschlusses und des Beschlusses vom 6. April 2023 eine unmissverständliche Geltendmachung, dass sie durch den Beschluss resp. die darin enthaltene faktische Inanspruchnahme des durch die betreffenden STWE baulich verän-

derden Gartenanteils in ihren Eigentumsrechten und damit enthaltend in ihren Nutzungs- und Gebrauchsrechten beeinträchtigt würden (act. 2, ebenda). Zutreffend ist demgegenüber, wenn die Kläger geltend machen, bereits in ihrer Klage vom 27. Februar 2023 darauf hingewiesen zu haben, dass sie in ihrem Nutzungs- und Gebrauchsrecht beeinträchtigt würden (act. 2 Rz. 10 unter Hinweis auf act. 6/2/1 Rz. 3, Rz. 11 Rz. 13 f.). Die Kläger haben an den referenzierten Stellen u.a. festgehalten, vorliegend sei die Nutzung des gemeinschaftlichen Gartens durch die Kläger betroffen und es seien vorliegend ihre Eigentumsrechte schwerwiegend verletzt, da ein Teil des Gartens, der zwingend gemeinschaftlich sei, der alleinigen Nutzung der STWE E._____ und F._____ zugewiesen werde. Dadurch bringen die Kläger hinreichend klar zum Ausdruck, ihrer Ansicht nach in ihrem Nutzungsrecht beeinträchtigt zu sein, zumal das Nutzungsrecht Ausfluss des Eigentumsrechts ist (Art. 641 Abs. 1 ZGB). Wenn die Beklagte dagegen einwendet, es sei falsch, dass die Kläger in ihrer Klage vom 27. Februar 2023 darauf hingewiesen haben wollten, sie würden in ihrem Nutzungs- und Gebrauchsrecht beeinträchtigt, dies sei vorliegend auch gar nicht möglich (act. 12 Rz. 15), so verwechselt sie die Frage der Begründetheit einer Behauptung (um die es hier nicht geht) mit der Frage, ob eine Behauptung aufgestellt worden ist.

Was die Begründetheit der Behauptung angeht, so hat die Beklagte bereits vor Vorinstanz bestritten, dass die Kläger in ihrem Nutzungs- und Gebrauchsrecht (dauernd) eingeschränkt seien (act. 6/12 Rz. 12). Welche der beiden entgegengesetzten Ansichten zutrifft, hat die Vorinstanz nicht geprüft, kann aber auch an dieser Stelle offen bleiben. Selbst falls die Sichtweise der Kläger zutreffen sollte, hiesse dies Folgendes: Die Voraussetzungen von Art. 647e Abs. 2 ZGB (Zulässigkeit eines Mehrheitsbeschlusses) wären nicht erfüllt und Art. 647e Abs. 1 ZGB (Erfordernis der Einstimmigkeit für luxuriöse bauliche Veränderungen) verletzt. Zu beachten ist indes, dass das Einstimmigkeitserfordernis von Art. 647e Abs. 1 ZGB nach verbreiteter Ansicht in der Lehre dispositiver Natur ist (BSK ZGB II-BRUNNER/WICHTERMANN, 7. Aufl. 2023, Art. 647e N 7; BK ZGB-MEIER-HAYOZ, 5. Aufl. 1981, Art. 647e N 5; REY, die Grundlagen des Sachenrechts und das Eigentum, 3. Aufl. 2007, Rz. 696; SUTTER-SOMM, Schweizerisches Privatrecht V/1, Eigentum/Besitz, 2. Aufl. 2014, Rz. 208; offengelassen bei BK ZGB-GRAHAM-SIEGENTHALER,

Bern 2022, Art. 647e N 11). Anders als etwa bei einer Verfügung über die Sache (Art. 648 ZGB) handelt es sich zudem bei einer ohne Einstimmigkeit der Stockwerkeigentümer vorgenommenen baulichen Veränderung, welche lediglich der Verschönerung, der Ansehnlichkeit oder der Bequemlichkeit im Gebrauch dient (Art. 647e Abs. 1 ZGB), nicht um eine Angelegenheit, welche die fundamentale Struktur der Stockwerkeigentümergeinschaft schwerwiegend verletzt. Es wäre daher grundsätzlich nicht von Nichtigkeit auszugehen, wenn das Einstimmigkeitsanfordernis von Art. 647e Abs. 1 ZGB verletzt wird, sondern von Anfechtbarkeit. Mangels Anfechtung des Beschlusses vom 6. April 2023 bliebe damit vorliegend eine allfällige Verletzung von Art. 647e Abs. 1 ZGB ohne Folgen.

4.3. Die Vorinstanz hat im angefochtenen Entscheid im Weiteren erwogen, weshalb entgegen der klägerischen Ansicht eine Nichtigkeit auch nicht aus der geltend gemachten Veränderung der Wertquoten gemäss Art. 712e Abs. 2 ZGB oder aus der geltend gemachten Verletzung von Art. 712g Abs. 4 ZGB hergeleitet werden könne (act. 5 E. II.3.6. f.), was von den Klägern nicht angefochten worden ist. Auch sonst bringen die Kläger in ihrer Berufungsschrift nichts vor, was zu einer Nichtigkeit des Beschlusses vom 6. April 2023 und damit in der Konsequenz zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids führen würde. Der Beschluss vom 6. April 2023 ist vielmehr entweder an die Stelle des angefochtenen Zirkularbeschlusses vom 6./7./9./16. Mai 2022 getreten oder besteht zumindest neben diesem formungültigen Zirkularbeschluss und ist jedenfalls nicht mit einem zu Nichtigkeit führenden schweren Mangel behaftet. Da dieser Beschluss nicht angefochten worden ist, hat er Bestand. Infolgedessen ist mit der Vorinstanz das Rechtsschutzinteresse der vorliegenden Klage gegen den Zirkularbeschluss vom 6./7./9./16. Mai 2022 zu verneinen.

5. Zusammenfassend ist die Berufung damit abzuweisen und der angefochtene Beschluss zu bestätigen.

IV.

1. Die Kläger unterliegen vollumfänglich. Entsprechend sind ihnen die Kosten des Berufungsverfahrens aufzuerlegen (Art. 106 ZPO).

2. Die Entscheidgebühr für das Berufungsverfahren ist gestützt auf § 12 Abs. 1 und 2 GebV OG in Verbindung mit § 4 Abs. 1 GebV OG auf Fr. 4'100.– festzusetzen und den Klägern aufzuerlegen. Die Kläger sind zudem zu verpflichten, der Beklagten gestützt auf § 13 Abs. 1-2 AnwGebV in Verbindung mit § 4 Abs. 1 AnwGebV eine Parteientschädigung von Fr. 3'700.– (zuzüglich 8.1 % MwSt.) zu bezahlen.

Es wird erkannt:

1. Die Berufung wird abgewiesen und der Beschluss des Bezirksgerichts Die-tikon vom 14. März 2025 wird vollumfänglich bestätigt.
2. Die Gerichtskosten des Berufungsverfahrens werden auf Fr. 4'100.– festgesetzt und den Berufungsklägern auferlegt. Sie werden mit dem Vorschuss verrechnet.
3. Die Berufungskläger werden verpflichtet, der Berufungsbeklagten für das Berufungsverfahren eine Parteientschädigung von Fr. 3'700.– (zuzüglich 8.1 % Mehrwertsteuer) zu bezahlen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsklägerin 2 sowie die Berufungsbeklagte unter Beilage eines Doppels resp. Kopien von act. 15 und act. 16/A 1-9, sowie an die Vorinstanz, je gegen Empfangsschein.

Nach unbenutztem 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. 32'000.—.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Vorsitzende:

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. R. Bantli Keller

MLaw D. Fabio

versandt am: