

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: LB260006-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller, Vorsitzende, Oberrichter
Dr. M. Sarbach und Oberrichterin lic. iur. A. Strähl sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. A. Götschi

Urteil vom 10. April 2026

in Sachen

1. **Stockwerkeigentümergeinschaft A.**_____,
2. **Stockwerkeigentümergeinschaft B.**_____,

Beklagte und Berufungsklägerinnen

1, 2 vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X1.____ und/oder Rechtsanwältin lic. iur. X2._____

gegen

1. **C.**_____ **AG**,
2. **D.**_____,

Kläger und Berufungsbeklagte

1, 2 vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Y._____

betreffend **Nichtigkeit / Anfechtung von Stockwerkeigentümerbeschlüssen**
Berufung gegen ein Urteil der II. Abteilung des Bezirksgerichtes Bülach vom
9. Dezember 2025; Proz. CG240034

Rechtsbegehren:

(act. 6/2/2 S. 2)

- "1. Es sei festzustellen, dass die von der Stockwerkeigentümerversammlung vom 2. Mai 2024 unter Traktandum 4 gefassten Beschlüsse betreffend "Genehmigung Jahresrechnung 2023 inkl. Revisionsbericht für STWEG A._____ und B._____", "Kenntnisnahme Jahresrechnung 2023 inkl. Revisionsbericht für E._____ AG", "Entlastung Verwaltung für das Jahr 2023" und "Entlastung Ausschuss für das Jahr 2023" nichtig sind. Eventualiter seien diese Beschlüsse für ungültig zu erklären und aufzuheben.
2. Es sei festzustellen, dass die von der Stockwerkeigentümerversammlung vom 2. Mai 2024 unter Traktandum 6.2.1 gefassten Beschlüsse betreffend "Osmoseanlage / Kostenverteiler 85/00 gemäss Auswertung" nichtig sind. Eventualiter seien diese Beschlüsse für ungültig zu erklären und aufzuheben.
3. Es sei festzustellen, dass die von der Stockwerkeigentümerversammlung vom 2. Mai 2024 unter Traktandum 6.2.2 gefassten Beschlüsse betreffend "Vermietung Aussenfläche an D._____ für CHF 1'000.– pro Monat" nichtig sind. Eventualiter seien diese Beschlüsse für ungültig zu erklären und aufzuheben.
4. Es sei festzustellen, dass die von der Stockwerkeigentümerversammlung vom 2. Mai 2024 unter Traktandum 6.2.3 gefassten ablehnenden Beschlüsse betreffend "reduzierter Nebenkostenbeitrag für Restaurantbetrieb" nichtig sind. Eventualiter seien diese Beschlüsse für ungültig zu erklären und aufzuheben.
5. Es sei festzustellen, dass die von der Stockwerkeigentümerversammlung vom 2. Mai 2024 unter Traktandum 7 gefassten Beschlüsse betreffend "Genehmigung Budget 2024 STWEG A._____ und B._____ nach Massgabe des Kostenteilers mit 99'865/99'86", "Kenntnisnahme Budget 2024 E._____ AG" und "Zahlungsmodalitäten der STWEG-Beiträge" nichtig sind. Eventualiter seien diese Beschlüsse für ungültig zu erklären und aufzuheben.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MwSt.) zu Lasten der Beklagten, ohne interne Beteiligung der Kläger."

Urteil des Bezirksgerichtes:

(act. 5)

1. Es wird festgestellt, dass die Beschlüsse der Stockwerkeigentümergeinschaft A._____ und der Stockwerkeigentümergeinschaft B._____ vom

2. Mai 2024 betreffend die Traktanden Ziffern 4, 6.2.1, 6.2.2, 6.2.3 und 7
nichtig sind.

2. Die Entscheidgebühr wird festgesetzt auf:

Fr. 17'800.– ; die weiteren Kosten betragen:

Fr. 550.– Kosten des Schlichtungsverfahrens

Allfällige weitere Auslagen bleiben vorbehalten.

3. Die Gerichtskosten werden den beklagten Parteien 1 und 2, ausgenommen die klagenden Parteien 1 und 2, auferlegt und mit den geleisteten Vorschüssen der klagenden Parteien 1 und 2 verrechnet.
4. Die beklagten Parteien 1 und 2 werden unter solidarischer Haftung verpflichtet, den klagenden Parteien 1 und 2 eine Parteientschädigung von insgesamt Fr. 22'052.40 (inkl. Mehrwertsteuer) zu bezahlen. Zudem haben sie den klagenden Parteien 1 und 2 die Kostenvorschüsse im Umfang von je Fr. 9'175.– zu ersetzen.
5. [Mitteilungen]
6. [Rechtsmittel]

Berufungsanträge:

der Beklagten und Berufungsklägerinnen (act. 2 S. 2):

1. Das Urteil des Bezirksgerichts Bülach vom 9. Dezember 2025 (CG240034-C) sei aufzuheben und die mit Klageantwort vom 19. Mai 2025 bzw. mit Noveneingabe vom 29. September 2025 gestellten Rechtsbegehren vollumfänglich gutzuheissen, welche lauten:
- «1. Die Klage sei als gegenstandslos abzuschreiben bzw. eventualiter vollumfänglich abzuweisen.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge (zzgl. MWST auf die Parteientschädigung) zulasten der Kläger.»*
2. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MWST auf die Prozessentschädigung) zulasten der Berufungsbeklagten.

Erwägungen:

1. Ausgangslage und Verfahrensverlauf

1.1. Die Klägerin 1 und Berufungsbeklagte 1 (nachfolgend Klägerin) ist Eigentümerin von Stockwerkeigentumseinheiten in den Liegenschaften F._____ 1 und 2 (A._____ und B._____) an der G._____-strasse 3 im H._____, I._____. Der Kläger 2 und Berufungsbeklagte 2 (nachfolgend Kläger) ist Eigentümer einer Stockwerkeigentumseinheit im A._____. Bei den Beklagten und Berufungsklägerinnen 1 und 2 (nachfolgend Beklagte) handelt es sich um die Stockwerkeigentumsgemeinschaften beider Liegenschaften.

1.2. Am 2. Mai 2024 fanden die ordentlichen Stockwerkeigentümerversammlungen beider Stockwerkeigentümergeinschaften statt. Nach Auffassung der Kläger waren diese Stockwerkeigentumsversammlungen nicht beschlussfähig, da nicht die Hälfte aller Stockwerkeigentümer anwesend gewesen und das entsprechende in Art. 712p Abs. 1 ZGB statuierte Anwesenheitsquorum nicht eingehalten worden sei. Demgegenüber sind die Beklagten der Meinung, Art. 27 der beiden STWE-Reglemente – wonach für die Beschlussfähigkeit der Versammlung einzig die Hälfte der nach Wertquoten berechneten Stimmrechte an der Versammlung vertreten sein müssen – sei gesetzeskonform und die dort statuierten Anforderungen an die Beschlussfähigkeit seien erfüllt gewesen.

1.3. Nach durchgeführtem Schlichtungsverfahren reichten die Kläger die vorliegende Klage am 13. November 2024 zunächst beim Einzelgericht des Bezirksgerichts Bülach ein. Nachdem sich die Kläger zum Streitwert und zur Verfahrensart geäußert hatten, überwies das Einzelgericht die Klage mit Verfügung vom 4. Dezember 2024 an das Kollegialgericht (act. 6/1). Das Kollegialgericht (nachfolgend Vorinstanz) forderte einen Kostenvorschuss ein und delegierte die Prozessleitung (act. 6/3). Nach Eingang der Klageantwort (act. 6/12) wurde zu Vergleichsgesprächen vorgeladen. Diese scheiterten (Prot. Vi S. 5 f.). Danach erfolgte die Vorladung zur Hauptverhandlung auf den 11. November 2025 (act. 6/29). Die Beklagten ersuchten mit Eingabe vom 29. September 2025 um Abschreibung des Verfahrens infolge Gegenstandslosigkeit (act. 6/30). Die Vorinstanz holte dazu eine

Stellungnahme der Kläger ein und zeigte den Beklagten nach Eingang derselben an, dass sie anlässlich der Hauptverhandlung vom 11. November 2025 dazu Stellung nehmen könnten (act. 6/39). Anlässlich der Hauptverhandlung erstatteten die Parteien Replik und Duplik und je eine Stellungnahme (Prot. Vi S. 10 ff.). Am 9. Dezember 2025 fällte die Vorinstanz das vorstehend wiedergegebene Urteil (act. 5 S. 21 f.).

1.4. Gegen dieses Urteil erhoben die Beklagten mit Eingabe vom 2. Februar 2026 Berufung beim Obergericht des Kantons Zürich (act. 2). Die erstinstanzlichen Akten wurden von Amtes wegen beigezogen (act. 6/1-46). Die Beklagten bezahlten den ihnen mit Verfügung vom 18. Februar 2026 auferlegten Kostenvorschuss (act. 7) am 2. März 2026 (act. 10). Am 26. März 2026 reichten die Beklagten eine Noveneingabe ein (act. 11). Da die Kläger dadurch keinen Nachteil erleiden, kann auf die Einholung einer Stellungnahme zur Noveneingabe verzichtet (vgl. Art. 53 Abs. 3 ZPO und nachfolgende E. 2.3). Gestützt auf Art. 312 Abs. 1 ZPO ist auch keine Berufungsantwort einzuholen (Art. 312 Abs. 1 ZPO). Das Verfahren ist spruchreif.

2. Prozessuales

2.1. Rechtsmittelvoraussetzungen

Die Berufungsschrift wurde innert 30-tägiger Frist beim Obergericht als zuständiger Rechtsmittelinstanz form- und fristgerecht eingereicht (Art. 311 Abs. 1 ZPO und § 48 GOG; act. 6/46 i.V.m. act. 4/2). Beim angefochtenen Urteil handelt es sich um einen berufungsfähigen Endentscheid (Art. 308 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 ZPO). Die Beklagten sind durch das angefochtene Urteil beschwert. Der Kostenvorschuss wurde bezahlt (act. 10). Dem Eintreten auf die Berufung steht somit nichts entgegen.

2.2. Begründungsanforderungen und Kognition

Das Berufungsverfahren stellt keine Fortsetzung des erstinstanzlichen Verfahrens dar, sondern ist nach der gesetzlichen Konzeption als eigenständiges Verfahren ausgestaltet (BGE 142 III 413 E. 2.2.1 m.H.a. Botschaft zur Schweizerischen

ZPO, BBl 2006 S. 7221 ff., S. 7374). Mit Berufung können 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 (BGE 138 III 374 E. 4.3.1; BGer 4A_580/2015 vom 11. April 2016 E. 2.2). In rechtlicher Hinsicht ist das Berufungsgericht bei dieser Prüfung jedoch weder an die Erwägungen der ersten Instanz noch an die mit den Rügen vorgetragenen Argumente der Parteien gebunden, sondern es 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. November 2013 E. 2.2.2). In diesem Rahmen ist auf die Parteivorbringen einzugehen, soweit dies für die Entscheidungsfindung erforderlich ist (BGE 141 III 28 E. 3.2.4 m.w.H.).

2.3. Noven

2.3.1. Gemäss Art. 317 Abs. 1 ZPO werden neue Tatsachen und Beweismittel (Noven) im Berufungsverfahren nur noch berücksichtigt, wenn sie – kumulativ – ohne Verzug vorgebracht werden (lit. a) und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (lit. b). Es wird zwischen echten und unechten Noven unterschieden. Echte Noven sind erst nach der letzten Verhandlung im erstinstanzlichen Verfahren entstanden. Unechte Noven sind Tatsachen und/oder Beweismittel, die bereits früher entstanden sind. Wer sich auf unechte Noven beruft, hat detailliert darzulegen, weshalb er die Tatsache oder das Beweismittel nicht schon vor erster Instanz hat vorbringen können (BGE 143 III 42 E. 4.1; BGer 5A_86/2016 vom 5. September 2016 E. 2.1).

Eine Besonderheit gilt bei sog. Potestativnoven. Dabei handelt es sich um nachträglich von einer Partei geschaffene Noven, die – abhängig vom Entscheid dieser Partei – bereits vor Aktenschluss bzw. in der letzten Verhandlung im erstinstanzlichen Verfahren hätten existieren können. Gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung würde es der Eventualmaxime widersprechen, solche Noven als echte Noven zu qualifizieren. Entsprechend entscheidet sich die Zulässigkeit von Potestativnoven danach, ob sie trotz zumutbarer Sorgfalt nicht vorher vorgebracht werden konnten (BGE 146 III 416 E. 5.3; BGer 5D_149/2023 vom 8. Dezember 2023 E. 5.1; BGer 4A_204/2021 vom 7. Juni 2021 E. 3.1). Die gesetzliche Novenregelung ist Ausfluss der Eventualmaxime. Die Eventualmaxime will verhindern, dass sich eine Partei zunächst auf gewisse Vorbringen beschränkt und im späteren Verlauf des Verfahrens oder im Rechtsmittelverfahren, soweit der vertretene Standpunkt im erstinstanzlichen Verfahren nicht geschützt wurde, neue Tatsachen bzw. Angriffs- oder Verteidigungsmittel vorträgt.

2.3.2. Die Beklagten machen in ihrer Noveneingabe geltend, am 17. März 2026 habe eine ausserordentliche Stockwerkeigentümerversammlung stattgefunden. Dabei handle es sich um echte Noven im Sinne von Art. 317 ZPO. Die ausserordentliche Stockwerkeigentümerversammlung sei frist- und formgerecht einberufen worden. Die erste Versammlung, welche für den 3. März 2026 einberufen worden sei, sei nicht beschlussfähig gewesen. Die zweite, für den 17. März 2026 einberufene Versammlung sei sowohl bezüglich Wertquoten als auch – soweit ein Quorum nach Köpfen erforderlich sein sollte – nach Köpfen beschlussfähig gewesen. Insbesondere sei das Quorum von einem Drittel nach Art. 712p Abs. 3 ZGB erreicht worden. An den genannten Versammlungen seien die streitgegenständlichen Beschlüsse vom 2. Mai 2024 wie auch diejenigen vom 10. September 2025 vollumfänglich aufgehoben worden. Selbst wenn die Gegenstandslosigkeit im erstinstanzlichen Verfahren noch nicht eingetreten wäre, würde sie nun jedenfalls vorliegen und die Kläger hätten kein aktuelles und schutzwürdiges Interesse mehr an einem Sachurteil (act. 11 Rz. 1 ff.).

Die Aufhebung der streitgegenständlichen Beschlüsse vom 2. Mai 2024 anlässlich der ausserordentlichen Stockwerkeigentümerversammlungen der Beklagten vom

17. März 2026 stellt ein echtes Novum dar. Es handelt sich jedoch um ein von den Beklagten "geschaffenes" Novum. Die Beklagten führen aus, die geltend gemachten Noven hätten nicht früher vorgebracht werden können. Sie erklären jedoch mit keinem Wort, weshalb die Durchführung einer ausserordentlichen Stockwerkeigentümerversammlung unter Einhaltung der in Art. 712p Abs. 1 und 3 ZGB statuierten Quoren nicht schon früher bzw. im erstinstanzlichen Verfahren zumutbar gewesen sein soll. Wie vorstehend erwähnt, müssten die Beklagten detailliert dartun, weshalb sie die von ihnen neu geschaffenen Tatsachen und entsprechenden Beweismittel trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz haben vorbringen können. Dies tun sie nicht, weshalb auf die geltend gemachten Noven nicht einzugehen ist. Nachfolgend ist daher die Gültigkeit der Beschlüsse vom 2. Mai 2024 zu prüfen.

3. Beschlussfähigkeit der Stockwerkeigentümerversammlung vom 2. Mai 2024

3.1. Die Vorinstanz wies auf die Meinung zahlreicher Kommentatoren zu Art. 712p Abs. 1 und 3 ZGB sowie auf BGer 5A_865/2011 hin und hielt fest, für die Beschlussfähigkeit der Stockwerkeigentümerversammlung seien nicht allein die Wertquoten massgebend, sondern es müsse auch das personelle Quorum, die Anwesenheit der Hälfte der Stockwerkeigentümer, erfüllt sein. Die Bestimmung sei gemäss herrschender Lehre relativ zwingend, so dass die Voraussetzungen für die Beschlussfähigkeit zwar erschwert, aber nicht erleichtert werden könnten. Art. 27 der Benutzungs- und Verwaltungsreglemente der Beklagten, wonach für die Beschlussfähigkeit der Versammlung einzig die Hälfte der nach Wertquoten berechneten Stimmrechte an der Versammlung vertreten sein müsse, erweise sich deshalb als nicht gesetzeskonform. Die gesetzlichen Bestimmungen zum Stockwerkeigentum würden aktuell zwar modernisiert, eine Überarbeitung von Art. 712p ZGB sei jedoch nicht geplant. Gemäss dem erläuternden Bericht zur Eröffnung der Vernehmlassung vom 20. September 2024 habe die Überlegung, eine möglichst grosse Zahl Teilnehmende zu erreichen und die Beschlüsse somit besser zu verankern, heute immer noch Geltung; daher werde von einer Anpassung der Beschlussfähigkeitsregelungen abgesehen. Die Beklagten verstünden die Gesetzesbotschaft von 1962 falsch. Der gesetzgeberische Wille,

dass einzelne Eigentümer den anderen nicht Entscheide aufzwingen können sollen, impliziere gerade die Notwendigkeit eines Quorums nach Personen. Der Gesetzgeber habe auch keine Sonderregelungen für grosse Stockwerkeigentümergeinschaften – wie es die Beklagten mit 103 und 48 Stockwerkeigentümern seien – vorgesehen. Die gesetzlichen Bestimmungen seien auf alle Stockwerkeigentümergeinschaften unabhängig von der Anzahl Stockwerkeigentümer gleichermaßen anwendbar. Aufgrund der Präsenzliste sei ausgewiesen, dass an der Versammlung vom 2. Mai 2024 nicht die Hälfte der Stockwerkeigentümer anwesend gewesen sei. Für die Beklagte 1 seien 32 von 104 und für die Beklagte 2 14 von 48 Stockwerkeigentümer anwesend gewesen oder vertreten worden. Gemäss den von den Beklagten eingereichten Anwesenheitslisten seien für die Beklagte 1 lediglich 24 Stockwerkeigentümer und für die Beklagte 2 12 Stockwerkeigentümer anwesend gewesen oder vertreten worden. Folglich sei die Versammlung vom 2. Mai 2024 nicht beschlussfähig gewesen (act. 5 S. 8 ff.).

3.2. Die Beklagten machen zusammengefasst geltend, Art. 712p Abs. 1 und 3 ZGB seien weder in Bezug auf die erste noch in Bezug auf die zweite Versammlung (teil-)zwingender Natur. Selbst wenn die Bestimmung (teil-)zwingend sein sollte, wäre nicht auf Köpfe, sondern auf Einheiten abzustellen. Die Vorinstanz habe sich damit begnügt, einzelne Kommentare zu zitieren, statt das Gesetz gestützt auf Art. 1 ZGB nach dem Methodenpluralismus des Bundesgerichts auszulegen. Bei der Auslegung von Art. 712p ZGB sei neben den Schutzziele (Überwältigungs-, Mehrheiten- und Minderheitenschutz) auch das Interesse an der Aufrechterhaltung einer funktionierenden Verwaltung zu berücksichtigen. Im Gesetzestext sei nicht festgehalten, dass die Quoren zwingend oder teilzwingend sein sollen. Mit Blick auf den Gesetzeszweck und insbesondere mit Blick auf die vorgenannten Schutzinteressen lasse sich ein zwingender Charakter allenfalls noch für die erste Versammlung nach Art. 712p Abs. 1 ZGB begründen, nicht aber für die zweite nach Art. 712p Abs. 3 ZGB, bei der die Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit der Gemeinschaft im Vordergrund stehe. Bei der Auslegung von Art. 712p ZGB sei die Grundstruktur des Stockwerkeigentums zu berücksichtigen. Anders als das Miteigentum sei eine Stockwerkeigentümergeinschaft nach Einheiten (Art. 712a Abs. 1 ZGB) und Wertquoten (Art. 712e ZGB) organi-

siert. Zudem seien die Stockwerkeigentümer frei, die Zustimmungsquoten nach Einheiten und/oder Wertquoten festzulegen. Auch nach Auffassung der Vorinstanz bestehe kein zwingendes Recht, wonach die "Kopf"-Stimmen bei den Zustimmungsquoten zwingend zu berücksichtigen wären. Der potentielle Widerspruch, dass eine passive Minderheit durch ihre Nichtteilnahme an Versammlungen zwar die Beschlussfassung verhindern könne, aber jede Abstimmung verlieren würde, wenn das Beschlussquorum erreicht würde, sei mit einer sachgerechten Auslegung im Sinne von Art. 1 ZGB nicht vereinbar. Die Vorinstanz habe die Regelungen von Art. 27 der STWE-Reglemente zu Unrecht für ungültig erklärt. Anlässlich der Stockwerkeigentümerversammlung vom 2. Mai 2024 seien sowohl für die Beklagte 1 als auch für die Beklagte 2 die gemäss Art. 27 Abs. 4 der STWE-Reglemente erforderlichen Quoren für die Beschlussfähigkeit der ersten Versammlung erreicht worden. Selbst wenn Art. 27 der STWE-Reglemente nichtig bzw. ungültig sein sollten, schreibe Art. 712p Abs. 1 und 3 ZGB entgegen der Vorinstanz die Anwendung des Kopfstimmprinzips nicht zwingend vor (act. 2 Rz. 9-19 und 23-51).

3.3. Gemäss Art. 712p Abs. 1 ZGB ist die Versammlung der Stockwerkeigentümer beschlussfähig, wenn die Hälfte aller Stockwerkeigentümer, die zugleich zur Hälfte anteilsberechtig ist, mindestens aber zwei Stockwerkeigentümer, anwesend oder vertreten sind. Für den Fall der ungenügenden Beteiligung ist eine zweite Versammlung einzuberufen, die nicht vor Ablauf von zehn Tagen seit der ersten stattfinden darf. Die zweite Versammlung ist beschlussfähig, wenn der dritte Teil aller Stockwerkeigentümer, mindestens aber zwei, anwesend oder vertreten sind (Art. 712p Abs. 2 und 3 ZGB).

3.4. Das Gesetz ist in erster Linie nach seinem Wortlaut auszulegen (Auslegung nach dem Wortlaut). Ist der Text nicht ganz klar und sind verschiedene Auslegungen möglich, so muss das Gericht unter Berücksichtigung aller Auslegungselemente nach der wahren Tragweite der Norm suchen. Dabei hat es insbesondere den Willen des Gesetzgebers zu berücksichtigen, wie er sich namentlich aus den Gesetzesmaterialien ergibt (historische Auslegung). Weiter hat das Gericht nach dem Zweck, dem Sinn und den dem Text zu Grunde liegenden Wertungen

zu forschen, namentlich nach dem durch die Norm geschützten Interesse (teleologische Auslegung). Wichtig ist auch der Sinn, der einer Norm im Kontext zukommt, und das Verhältnis, in welchem sie zu anderen Gesetzesvorschriften steht (systematische Auslegung). Das Bundesgericht befolgt bei der Auslegung von Gesetznormen einen pragmatischen Methodenpluralismus und lehnt es ab, die einzelnen Auslegungselemente einer Prioritätsordnung zu unterstellen (BGE 145 III 324 E. 6.6 mit Hinweisen).

3.5. Der Wortlaut von Art. 712p Abs. 1 ZGB ist klar. Die Formulierung "die Hälfte aller Stockwerkeigentümer" nimmt eindeutig Bezug auf die Anzahl der Stockwerkeigentümer. Mit dieser Formulierung sind nicht die Wertquoten gemeint, was sich ohne weiteres aus dem anschliessenden Halbsatz, der sich explizit auf die Anteile bzw. Wertquoten bezieht, ergibt ("die zugleich zur Hälfte anteilsberechtig ist"). Damit muss nach dem Wortlaut sowohl die Hälfte der Stockwerkeigentümer nach Köpfen anwesend sein, als auch die Hälfte der Wertquoten. Die Botschaft zur Wiedereinführung des Stockwerkeigentums vom 7. Dezember 1962 enthält zur Beschlussfähigkeit der Stockwerkeigentümerversammlung keine Erläuterungen (BBI 1962 S. 1461 ff., S. 1519). Dass der Gesetzesentwurf eine Mehrheit sowohl nach Personen als auch nach Anteilen vorsah, wurde damit begründet, dass ein Stockwerkeigentümer oder einige wenige, denen mehr als die Hälfte der Wertanteile zustehen, nicht der grossen Mehrheit der übrigen Stockwerkeigentümer etwas aufzwingen können soll bzw. sollen (BBI 1962 S. 1461 ff., S. 1495). Damit entspricht der klare Wortlaut von Art. 712p Abs. 1 ZGB auch dem Sinn und Zweck des Gesetzes.

3.6. Den Beklagten ist zuzustimmen, dass dem Wortlaut von Art. 712p ZGB nicht zu entnehmen ist, dass diese Gesetzesbestimmung zwingend ist. Bei der Regelung des Stockwerkeigentums hat sich der Gesetzgeber lediglich auf die elementarsten Grundzüge zur Stockwerkeigentümerversammlung beschränkt und im Übrigen auf das Vereinsrecht verwiesen. Gewisse Bestimmungen zum Stockwerkeigentum lassen explizit Spielraum für privatautonome Regelungen (vgl. Art. 712b Abs. 3 ZGB; Art. 712c Abs. 1 und 2 ZGB; Art. 712g Abs. 2 ZGB). Art. 712p ZGB ist als Grundsatz im Recht zum Stockwerkeigentum verankert und

lässt keinen Spielraum für abweichende Regelungen offen. Entsprechend geht auch die Lehre – soweit ersichtlich – einhellig davon aus, dass es sich bei Art. 712p ZGB um eine relativ zwingende Bestimmung handelt (BK Meier-Hayoz/Rey, 1988, Art. 712p N 10; Wermelinger, SVIT-Kommentar, 3. A. 2023, Art. 712p N 8; BSK ZGB II-Gäumann/Bösch, 6. A. 2023, Art. 712p N 3; KUKO ZGB-Thurnherr, 3. A. 2026, Art. 712p N 2; Weber, Die Stockwerkeigentümergeinschaft, Diss. Zürich 1979, S. 374 f.).

3.7. Das Bundesgericht hatte sich im Verfahren BGer 5A_865/2011 mit der Rechtsnatur von Art. 712p ZGB zu befassen. Indessen unterschied sich der dort zu beurteilende Sachverhalt vom vorliegenden grundlegend. Es ging um eine kleine Stockwerkeigentümergeinschaft, die alle Mitglieder in die Entscheidungsfindung einbinden wollte. Deren Reglementbestimmung sah für die Beschlussfähigkeit die Anwesenheit oder Vertretung aller Stockwerkeigentümer vor. Strittig war insbesondere, ob die reglementarische Bestimmung auch auf die zweite Versammlung nach Art. 712p Abs. 3 ZGB anwendbar ist. Für die vorliegend zu beurteilenden Fragen lässt sich aus den Erwägungen ableiten, dass sich das Bundesgericht der herrschenden Rechtsauffassung anschloss, wonach es sich bei Art. 712p Abs. 3 ZGB um eine relativ zwingende Bestimmung handelt und das Beschlussfähigkeitsquorum für die zweite Versammlung durch das Reglement zwar nicht erleichtert, wohl aber in einem Rahmen, der nicht zur Blockierung der Beschlussfassung führt, verschärft werden kann (BGer 5A_865/2011 vom 24. Mai 2012 E. 5.1. f.).

3.8. Als Zwischenfazit ist festzuhalten, dass Art. 712p Abs. 1 ZGB für die Berechnung der Beschlussfähigkeit neben dem persönlichen Element, der Hälfte der Stockwerkeigentümer, auch auf das wirtschaftliche Element, die Hälfte der Wertquoten, abstellt. Diese Bestimmung ist teilzwingender Rechtsnatur, so dass das Beschlussfähigkeitsquorum nicht erleichtert, aber verschärft werden kann.

3.9. Art. 27 Abs. 4 Stockwerkeigentümerreglement A._____ und Art. 27 Abs. 3 Stockwerkeigentümerreglement B._____ lauten wie folgt:

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer ist beschlussfähig, wenn die Hälfte aller Stimmrechte vertreten ist.

Da sich die Beschlussfähigkeit gemäss dieser Reglementsbestimmung einzig nach den vertretenen Wertquoten richtet und das persönliche Element, die Hälfte der Stockwerkeigentümer, nicht berücksichtigt wird, ist sie mit Art. 712p Abs. 1 ZGB nicht vereinbar. Der Argumentation der Beklagten, dass mehrere Personen, die gemeinsam Eigentümer einer Stockwerkeigentumseinheit seien, nicht als mehrere "Köpfe" gezählt würden, spreche gegen das Kopfstimmprinzip (act. 2 Rz. 44 ff.), kann nicht gefolgt werden. Es ist anerkannt, dass sich die Anzahl Stockwerkeigentümer anhand der Anzahl Stockwerkanteile berechnet. Entsprechend wird bei gemeinschaftlichem Eigentum an einem Stockwerkanteil nur der Anteil berücksichtigt (Botschaft BBl 1962 S. 1461 ff., S. 1520; WERMELINGER, a.a.O., Art. 712p N 15). Gleichermassen anerkannt ist, dass bei einem Stockwerkeigentümer, der mehrere Stockwerkanteile hält, nur er als Eigentümer massgebend ist und nicht die von ihm gehaltenen Anteile (WERMELINGER, a.a.O., Art. 712p N 16). Auch die von den Beklagten ins Feld geführten Beispiele, die aufzeigen sollen, dass die Anzahl "Köpfe" beim Stockwerkeigentum zufällig seien (act. 2 Rz. 48), vermögen an der klaren Rechtslage nichts zu ändern.

3.10. Nach dem Gesagten stellt die Anwesenheit oder Vertretung der Hälfte der Stockwerkeigentümer eine Voraussetzung für die Beschlussfähigkeit der Stockwerkeigentümerversammlung dar. In tatsächlicher Hinsicht räumen die Beklagten ein, dass am 2. Mai 2024 nicht die Hälfte der Stockwerkeigentümer anwesend bzw. vertreten war (act. 2 Rz. 50; act. 5 S. 11). Folglich kam die Vorinstanz zu Recht zum Schluss, dass die Stockwerkeigentümerversammlung vom 2. Mai 2024 nicht beschlussfähig war.

4. Anfechtbarkeit oder Nichtigkeit

4.1. Die Vorinstanz wies darauf hin, dass die Lehre bezüglich der Rechtsfolge fehlender Beschlussfähigkeit gespalten sei. Die Vorinstanz ging ausführlich auf die verschiedenen Lehrmeinungen von WERMELINGER (zur Nichtigkeit von Beschlüssen der Stockwerkeigentümerversammlung), SCHERRER und BRÄGGER, RIEMER sowie NIGGLI (zur Nichtigkeit von Vereinsbeschlüssen) ein und sie setzte sich eingehend mit BGE 143 III 537 auseinander. Dazu erwog sie, im besagten Entscheid sei es um die Verletzung des Beschlussquorums und nicht des Anwesen-

heitsquorums gegangen, seien doch gemäss dem zugrundeliegenden Sachverhalt alle Miteigentümer anwesend oder vertreten gewesen. Dennoch würden die bundesgerichtlichen Erwägungen bei der Beurteilung, ob der fragliche Beschluss anfechtbar oder nichtig sei, helfen. Grundsätzlich sei mit der Mehrheit der Lehre und der höchstrichterlichen Rechtsprechung davon auszugehen, dass es sich bei einem Beschluss einer beschlussunfähigen Versammlung, mithin bei einer Verletzung des Anwesenheitsquorums, um einen Scheinbeschluss handle, da gar keine beschlussfähige Versammlung zustande gekommen sei. Die Beschlüsse betreffend die Traktanden Ziffern 4, 6.2.1, 6.2.2, 6.2.3 und 7 der Versammlungen vom 2. Mai 2024 seien somit grundsätzlich nichtig. Anschliessend ging die Vorinstanz auf diese Traktanden im Einzelnen ein und prüfte, ob überwiegende Interessen Dritter an der Rechtssicherheit der Nichtigkeit der Beschlüsse entgegenstünden. Die Vorinstanz verneinte dies (act. 5 S. 11 ff.).

4.2. Die Beklagten bringen vor, die Vorinstanz habe sich über mehrere Seiten mit der Rechtsfolge der angeblich fehlenden Beschlussfähigkeit auseinander gesetzt, obwohl die Unterscheidung von untergeordneter Bedeutung sei. Die entsprechenden Erwägungen beträfen nicht etwa die zweite Versammlung vom 10. September 2025, sondern die erste Versammlung, deren Beschlüsse angefochten worden seien. Während das Urteil in relevanten Punkten sehr knapp begründet worden sei und eine Auslegung von Art. 712p Abs. 1 und 3 ZGB gänzlich fehle, äussere es sich zur irrelevanten Frage der Nichtigkeit bzw. Anfechtbarkeit sehr ausführlich, was nicht sachgerecht erscheine (act. 2 Rz. 72 ff.).

4.3. Die Beklagten scheinen zu übersehen, dass die Kläger mit der Hauptklage verlangen, dass festgestellt wird, dass die anlässlich der Stockwerkeigentümersammlung vom 2. Mai 2024 gefassten Beschlüsse zu den Traktanden 4, 6.2.1, 6.2.2, 6.2.3 und 7 nichtig seien. Im Eventualstandpunkt erheben die Kläger eine Anfechtungsklage. Bei dieser Ausgangslage ist nicht nachvollziehbar, wie die Beklagten zur Auffassung kommen, die Frage der Nichtigkeit bzw. Anfechtbarkeit sei "von untergeordneter Bedeutung", zumal sie keine Kritik an den rechtlichen Überlegungen der Vorinstanz äussern.

4.4. Die Vorinstanz legte die Grundsätze und Schwierigkeiten bei der Unterscheidung zwischen der Anfechtbarkeit und der Nichtigkeit von Versammlungsbeschlüssen anschaulich dar und sie gab die höchstrichterlichen Erwägungen von BGE 143 III 537 ausführlich wieder (act. 5 S. 12 ff.). Darauf kann verwiesen werden. Im genannten Entscheid war die Verletzung eines Beschlussquorums zu beurteilen, zumal alle Stockwerkeigentümer anlässlich der fraglichen Stockwerkeigentümerversammlung anwesend oder vertreten waren. Das Bundesgericht kam überzeugend zum Schluss, dass die Verletzung eines zwingend vorgeschriebenen Beschlussquorums nicht die Nichtigkeit zur Folge habe (BGE 143 III 537 E. 4.2.1 = Pra 2018 Nr. 144; m.H.a. BGE 78 III 33 E. 9 = Pra 41 Nr. 27). Vorliegend geht es aber nicht um die Einhaltung eines gesetzlichen oder reglementarischen Beschlussquorums. Vielmehr geht es darum, ob die Stockwerkeigentümerversammlung überhaupt beschlussfähig war, weil das in Art. 712p Abs. 1 ZGB vorgeschriebene Anwesenheitsquorum der Hälfte der Stockwerkeigentümer nicht erfüllt war. Grundsätzlich ist im Interesse der Rechtssicherheit die Anfechtbarkeit der Nichtigkeit eines Beschlusses vorzuziehen. Nichtigkeit darf nur bei schwerwiegenden Mängeln eintreten. Der Mehrheitsschutz stellt wie erwähnt ein wichtiges Anliegen des schweizerischen Stockwerkeigentumsrechts dar. Fasst eine Stockwerkeigentümerversammlung, an der lediglich die Hälfte der Wertquoten anwesend oder vertreten ist – nicht aber die Hälfte der Stockwerkeigentümer –, Beschlüsse, so widerspricht dies wesentlichen Grundwerten des Stockwerkeigentums. Beschlüsse, die von einer nicht beschlussfähigen Versammlung gefasst werden, leiden dementsprechend an einem schweren Verfahrensmangel. Die Stockwerkeigentümerversammlungen der Beklagten vom 2. Mai 2024 waren nicht beschlussfähig. Es liegt ein schwerer Verfahrensfehler vor, der grundsätzlich zur Nichtigkeit der gefassten Beschlüsse führen muss.

4.5. Die Vorinstanz befasste sich mit der Frage, ob vorliegend schutzwürdige Interessen Dritter der Nichtigkeit entgegenstehen. Sie kam zum Schluss, dass dies bei den fraglichen Traktanden 4, 6.2.1, 6.2.2, 6.2.3 und 7 nicht der Fall sei (act. 5 S. 16 f.). Gegen die entsprechenden vorinstanzlichen Überlegungen wenden die Beklagten nichts ein, weshalb sich Weiterungen erübrigen.

4.6. Zusammenfassend ist mit der Vorinstanz festzuhalten, dass die anlässlich der Stockwerkeigentümerversammlung vom 2. Mai 2024 zu den Traktanden 4, 6.2.1, 6.2.2, 6.2.3 und 7 getroffenen Beschlüsse nichtig sind.

5. Aufhebung sämtlicher Beschlüsse vom 2. Mai 2024 anlässlich der Stockwerkeigentümerversammlung vom 10. September 2025

5.1. Die Vorinstanz erwog, die Beschlüsse vom 2. Mai 2024 hätten nicht aufgehoben werden können, da die Nichtigkeit ex tunc wirke. Zudem sei den Klägern zuzustimmen, dass auch die Versammlung vom 10. September 2025, bei der es sich um die zweite Versammlung gemäss Art. 712p Abs. 2 ZGB (recte: Art. 712p Abs. 3 ZGB) gehandelt habe, nicht beschlussfähig gewesen sei. Für die Beklagte 1 seien lediglich 23 von 94 Stockwerkeigentümer (Kopfstimmen) und für die Beklagte 2 9 von 43 Stockwerkeigentümer (Kopfstimmen) anwesend gewesen. Das erforderliche Quorum nach Personen von einem Drittel gemäss Art. 712p Abs. 3 ZGB sei damit nicht erreicht worden, weshalb die Beschlüsse vom 2. Mai 2024 nicht rechtsgenügend aufgehoben worden seien (act. 5 E. II/28 f.).

5.2. Die Beklagten machen in der Berufung geltend, die Vorinstanz verkenne, dass die Klage vom 13. November 2024 in der Zwischenzeit gegenstandslos geworden sei, da die streitgegenständlichen Beschlüsse vom 2. Mai 2024 anlässlich der zweiten ausserordentlichen Versammlung vom 10. September 2025 aufgehoben worden seien (act. 2 Rz. 9 ff.). Die Vorinstanz sei ohne jegliche Begründung und Differenzierung zwischen der ersten und der zweiten Stockwerkeigentumsversammlung zum Schluss gekommen, dass auch Art. 712p Abs. 3 ZGB relativ zwingend sei. Dabei habe sie Sinn und Zweck der Regelung gänzlich ausser Acht gelassen. Das Bundesgericht sei in BGer 5A_865/2011 zum Schluss gekommen, dass die Erschwerung des Beschlussquorums nicht für die zweite Versammlung gelten solle, unter anderem weil dies der gesetzgeberischen Absicht, die Durchführung der zweiten Versammlung zu erleichtern, widersprechen würde. Aus den Erwägungen des Bundesgerichts könne geschlossen werden, dass bei der zweiten Versammlung auch eine Erleichterung des Beschlussquorums zulässig sei. Dass in den Reglementen der Beklagten für die zweite Stockwerkeigentumsver-

sammlung kein Beschlussquorum vorgesehen sei, scheine im Lichte der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zulässig (act. 2 Rz. 61 ff.).

5.3. Den Überlegungen der Beklagten kann nicht gefolgt werden. Wenn sie unter Hinweis auf den Entscheid BGer 5A_865/2011 eine Erleichterung des Beschlussquorums für zulässig halten (act. 2 Rz. 65), verkennen sie, dass es vorliegend gerade nicht um die Einhaltung eines Beschlussquorums geht. Vielmehr geht es um das Anwesenheitsquorum für die Beschlussfähigkeit. Dem vom Bundesgericht zu beurteilenden Fall lag wie erwähnt (vgl. vorstehende E. 3.7) eine Reglementsbestimmung zugrunde, welche für die Beschlussfähigkeit die Anwesenheit oder Vertretung aller Stockwerkeigentümer vorsah. In diesem Zusammenhang hinterfragte das Bundesgericht die Lehrmeinungen, welche Art. 712p Abs. 3 ZGB als teilzwingend qualifizieren und eine Erhöhung des Anwesenheitsquorums an der zweiten Versammlung uneingeschränkt zulassen. Dabei bezog sich das Bundesgericht auf Konstellationen, in denen die Beschlussfassung durch die Stockwerkeigentümerversammlung blockiert ist und einzig eine als ultima ratio vorgesehene Ausschlussklage Abhilfe schaffen könnte. Die vom Bundesgericht angesprochene Problematik, dass eine parteiautonome Erhöhung des Anwesenheitsquorums an der zweiten Versammlung nicht zur Blockierung der Beschlussfassung führen soll, stellt sich vorliegend nicht. Auch die Beklagten machen nicht geltend, dass sich die Absicht des Gesetzgebers in ihren Stockwerkeigentümerversammlungen nicht umsetzen lasse. Damit liegt keine vergleichbare Konstellation wie im Entscheid BGer 5A_865/2011 vor, die zu Vorbehalten am teilzwingenden Charakter von Art. 712p Abs. 3 ZGB geführt hat.

5.4. Art. 712p Abs. 3 ZGB sieht für die zweite Versammlung ein Anwesenheitsquorum von einem Drittel aller Stockwerkeigentümer – im Vergleich zur Hälfte der Stockwerkeigentümer für die erste Versammlung gemäss Art. 712p Abs. 1 ZGB – vor. Mit dem reduzierten Anwesenheitsquorum gemäss Art. 712p Abs. 3 ZGB soll die Durchführung der zweiten Versammlung nach dem Scheitern der ersten Versammlung erleichtert werden. Darauf weisen die Beklagten zu Recht hin. Gemäss den Reglementsbestimmungen der Beklagten ist die zweite Versammlung "auf jeden Fall beschlussfähig". Im Vergleich zur gesetzlichen Regelung, die eine Re-

duktion des Anwesenheitsquorums vorsieht, verzichten die Reglemente der Beklagten auf jegliches Anwesenheitsquorum. Wie erwähnt werden vorliegend keinerlei Gründe vorgebracht, weshalb sich die gesetzliche Ordnung mit dem reduzierten Anwesenheitsquorum von einem Drittel nicht umsetzen liesse. Es liegen deshalb keine Umstände vor, die den teilzwingenden Charakter von Art. 712p Abs. 3 ZGB in Frage stellen würden. Für die Beschlussfähigkeit der zweiten Stockwerkeigentümerversammlung muss deshalb gemäss Art. 712p Abs. 3 ZGB ein Anwesenheitsquorum von einem Drittel eingehalten werden. Die Reglementsbestimmung der Beklagten zur zweiten Stockwerkeigentümerversammlung ist somit nicht gesetzeskonform. Die Kritik der Beklagten an der Rechtsauffassung der Vorinstanz ist unbegründet.

5.5. In tatsächlicher Hinsicht stellen die Beklagten die Feststellung der Vorinstanz nicht in Abrede, wonach anlässlich der zweiten Stockwerkeigentümerversammlung vom 10. September 2025 für die Beklagte 1 23 von 94 Stockwerkeigentümern und für die Beklagte 2 9 von 43 Stockwerkeigentümer anwesend waren. Damit wurde das erforderliche Quorum von einem Drittel der Stockwerkeigentümer gemäss Art. 712p Abs. 3 ZGB nicht erreicht, so dass auch die Stockwerkeigentümerversammlung vom 10. September 2025 nicht beschlussfähig war. Die Nichteinhaltung des Anwesenheitsquorums stellt unter den gegebenen Umständen einen Nichtigkeitsgrund dar (vgl. vorstehende E. 4.4). Die Nichtigkeit eines Beschlusses ist von Amtes wegen zu beachten (BGer 5A_198/2014 vom 19. November 2014 E. 5.3.2). Da die zweite Stockwerkeigentümerversammlung vom 10. September 2025 nicht beschlussfähig war und die unter den Traktanden 6, 12 bis 14 und 17 beschlossene Aufhebung der strittigen Beschlüsse vom 2. Mai 2024 (act. 6/31/14) nichtig ist, kann auch nicht darauf abgestellt werden.

5.6. Nach dem Gesagten ist die Klage vom 13. November 2024, welche sich gegen die Beschlüsse vom 2. Mai 2024 richtet, nicht gegenstandslos geworden. Die Vorinstanz hat das Verfahren zu Recht nicht nach Art. 242 ZPO abgeschlossen.

6. Aktivlegitimation des Klägers

6.1. Die Vorinstanz bejahte die Aktivlegitimation des Klägers zur Anfechtung der Beschlüsse der Beklagten 2 mit folgender Begründung: Die Klägerin sei unbestrittenermassen Mitglied der Beklagten 2 und damit zur Klage gegen die Beklagte 2 legitimiert. Dass die Beschlüsse zu den Traktanden Ziff. 6.2.2 und 6.2.3 ausschliesslich den Kläger betreffen und deren Aufhebung gar zu höheren Nebenkosten für die Klägerin führe, lasse das Interesse der Klägerin an gesetzeskonformen Beschlüssen über derart wichtige Aspekte der Stockwerkeigentümergeinschaft – rechtskonforme Beschlussfassung über die Auflage neuer Kosten an einzelne Stockwerkeigentümer – nicht untergehen, sondern wiege die Einsparung von einigen hundert Franken auf. Zudem müssten sich die Beklagten entgegenhalten lassen, dass sie selbst weder bei der Durchführung ihrer Versammlungen noch bei den Abstimmungen zwischen den einzelnen Stockwerkeigentümergeinschaften unterschieden. Aus dem Protokoll der Stockwerkeigentümerversammlung vom 2. Mai 2024 gehe unmissverständlich hervor, dass beide Stockwerkeigentümerversammlungen über alle Traktanden abstimmten, ungeachtet dessen, ob die Traktanden tatsächlich beide Stockwerkeigentümergeinschaften betreffen oder nicht. Dass die Abstimmungsergebnisse im Protokoll für beide Stockwerkeigentümergeinschaften separat festgehalten würden, ändere daran nichts. So habe die Beklagte 2 über die Traktanden 6.2.2 und 6.2.3 abstimmen dürfen, obwohl der Kläger Mitglied der Beklagten 1 sei und es um die Vermietung der Aussenfläche des zur Beklagten 1 gehörenden Restaurantbetriebs an den Kläger und die damit zusammenhängende Nebenkostenabrechnung gegangen sei. Die Beklagte 2 habe am 2. Mai 2024 über ein Traktandum abgestimmt, welches sie nicht betreffe und für welches sie nicht stimmberechtigt sei. Offenkundig unterscheide die Verwaltung bei der Einladung zu den Versammlungen nicht zwischen den beiden Stockwerkeigentümergeinschaften. So habe sie mit der Einladung vom 3. April 2024 an beide Stockwerkeigentümergeinschaften auch den Mitgliedern der Beklagten 2 mitgeteilt, dass der Kläger bei der Beklagten 1 Zahlungsausstände habe. Vor diesem Hintergrund verstosse es gegen Treu und Glauben, wenn die Beklagten dem Kläger die Aktivlegitimation im Hinblick auf die Beschlüsse der Beklagten 2 absprächen. Soweit die Beklagte 2 über Angelegenheiten abgestimmt

habe, die den Kläger betreffen, müsse dieser auch aktivlegitimiert sein, um gegen die Beschlüsse der Beklagten 2 vorzugehen (act. 5 S. 18 f.).

6.2. Die Beklagten machen in der Berufung geltend, es sei unbestritten geblieben, dass der Kläger nur Stockwerkeigentümer der Beklagten 1 sei und nicht auch der Beklagten 2. Die Kläger hätten weder in der Klage vom 13. November 2024 noch im mündlichen Vortrag anlässlich der Hauptverhandlung Behauptungen dazu aufgestellt, weshalb der Kläger legitimiert sein soll, Beschlüsse anzufechten, die nur die Beklagte 2 betreffen. Der Kläger sei von den Beschlüssen der Beklagten 2 nicht formell betroffen. Er hätte dartun müssen, inwiefern er zur Anfechtung legitimiert wäre bzw. weshalb er ein Feststellungsinteresse an der Nichtigkeit hätte. Dies habe er unterlassen. Trotz fehlender Behauptungen habe die Vorinstanz im Urteil die Legitimation des Klägers mit Bezug auf sämtliche streitgegenständliche Beschlüsse bejaht und dabei Tatsachen zugrunde gelegt, welche von den Klägern nicht behauptet worden seien. Damit habe die Vorinstanz den Verhandlungsgrundsatz gemäss Art. 55 ZPO verletzt (act. 2 Rz. 74 ff.).

6.3. Gemäss den Erwägungen der Vorinstanz führten die Kläger im erstinstanzlichen Verfahren aus, dass sie eine einfache Streitgenossenschaft darstellten und die Versammlungen der Stockwerkeigentümer seit jeher für beide Stockwerkeigentümergemeinschaften gemeinsam abgehalten würden. Beide Kläger seien von den angefochtenen Beschlüssen betroffen; die eingeklagten Beschlüsse seien von beiden Beklagten an derselben Versammlung gefasst worden und würden beide betreffen (act. 5 S. 5 m.H.a. act. 6/41). Mit diesen Erwägungen gab die Vorinstanz die Sachdarstellung der Kläger in der Replik wieder (act. 6/41 Rz. 2 ff.).

6.4. Die Klägerin ist Stockwerkeigentümerin der Beklagten 1 und 2. Ihr kommt unbestrittenermassen die Aktivlegitimation gegenüber beiden Beklagten zu. Der Kläger ist lediglich Stockwerkeigentümer der Beklagten 1 und grundsätzlich auch nur der Beklagten 1 gegenüber aktivlegitimiert. Wie sich aus dem Protokoll ergibt, wurde am 2. Mai 2024 bei der Beschlussfassung zu den Traktanden 4, 6.2.1., 6.2.2., 6.2.3 und 7 nicht darauf geachtet, welches Traktandum welche Stockwerkeigentümergemeinschaft betrifft, und entsprechend wurde nicht zwischen den beiden Beklagten unterschieden (act. 6/2/5/5 S. 3 ff.). Bei dieser Ausgangslage ist

nicht nachvollziehbar, weshalb die Feststellungsklage des Klägers an der fehlenden Aktivlegitimation gegenüber der Beklagten 2 scheitern sollte. Die Vorinstanz hat zu Recht festgehalten, es verstosse gegen Treu und Glauben, wenn die Beklagten und deren Verwaltung in der Beschlussfassung wie aufgezeigt nicht zwischen den beiden Stockwerkeigentümergeinschaften unterscheiden, gleichzeitig aber die fehlende Aktivlegitimation des Klägers in Bezug auf die Beklagte 2 rügen. Soweit die Beklagten der Vorinstanz eine Verletzung von Art. 55 ZPO vorwerfen, ist sodann weder dargetan noch ersichtlich, auf welche Tatsachen sie genau Bezug nehmen (act. 2 Rz. 75 ff.). Wie vorstehend erwähnt machten die Kläger in der Replik geltend, dass alle eingeklagten Beschlüsse anlässlich derselben Versammlung von beiden Beklagten gefasst worden seien, ohne dass die Beklagten selbst zwischen den beiden Stockwerkeigentümergeinschaften unterscheiden hätten. Somit erweist sich die Berufung auch im Zusammenhang mit der bestrittenen Aktivlegitimation des Klägers als unbegründet.

7. Zusammenfassung

Soweit die Reglementsbestimmungen der Beklagten die Beschlussfähigkeit der Stockwerkeigentümersammlungen einzig an die anwesenden oder vertretenen Wertquoten knüpft, verletzen sie Art. 712p Abs. 1 und 3 ZGB. Die ordentlichen Stockwerkeigentümersammlungen vom 2. Mai 2024 waren beschlussunfähig und die zu den Traktanden 4, 6.2.1, 6.2.2, 6.2.3 und 7 gefällten Beschlüsse sind nichtig. Die Berufung ist abzuweisen und das Urteil des Bezirksgerichts Bülach, II. Abteilung, vom 9. Dezember 2025 ist zu bestätigen.

8. Kosten- und Entschädigungsfolgen

Ausgangsgemäss werden die Beklagten für das Berufungsverfahren kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO), wobei die Kläger intern nicht an den Kosten zu beteiligen sind. Die Gerichtsgebühr ist im Berufungsverfahren anhand von §§ 4 und 12 GebV OG zu bemessen und auf Fr. 17'800.– festzusetzen. Die Gebühr ist mit dem von den Beklagten geleisteten Vorschuss zu verrechnen (vgl. act. 7). Da den Klägern im Berufungsverfahren keine Aufwendungen entstanden sind, die zu entschädigen wären, sind keine Parteientschädigungen zuzusprechen.

Es wird erkannt:

1. Die Berufung wird abgewiesen. Das Urteil des Bezirksgerichts Bülach, II. Abteilung, vom 9. Dezember 2025 wird bestätigt.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 17'800.– festgesetzt, den Berufungsklägern 1 und 2, unter Ausschluss der Berufungsbeklagten 1 und 2, auferlegt und mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.
3. Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagten unter Beilage einer Kopie der Berufungsschrift samt Beilage act. 2 und 3/2 und der Noveneingabe act. 11, sowie an das Bezirksgericht Bülach, 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. 350'000.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Vorsitzende:

i.V. der Gerichtsschreiber:

lic. iur. R. Bantli Keller

MLaw A. Clinard

versandt am: