

Obergericht des Kantons Zürich

I. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: LB160016-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin Dr. L. Hunziker Schnider, Vorsitzende, Oberrichterin Dr. D. Scherrer und Oberrichter lic. iur. M. Spahn sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. N. Gerber

Urteil vom 25. August 2016

in Sachen

1. **A.**_____,
2. **B.**_____,
3. ...
6. **C.**_____,
7. **D.**_____,
8. **E.**_____,
9. **F.**_____,
13. **G.**_____,
14. **H.**_____,

Beklagte und Berufungskläger

1, 2, 6, 7, 8, 9, 13, 14 vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X._____,

gegen

I._____,

Kläger und Berufungsbeklagter

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Y._____,

sowie

4. **J.**_____,
5. **K.**_____,

10. **L.**_____,

11. **M.**_____,

12. **N.**_____,

Beklagte

betreffend **Gemeinschaftliches Eigentum**

**Berufung gegen ein Urteil des Bezirksgerichtes Hinwil vom
26. November 2015 (CG150005-E)**

Rechtsbegehren:

- "1. Es sei festzustellen, dass die an der Miteigentümerversammlung vom 14.11.2014 der Miteigentümergeinschaft "O._____", ... (Kataster Nr. 1, Gemeinde P._____) gefassten Beschlüsse zu den Traktanden 3-5, nämlich:
 - Traktandum 3: Auszahlung des budgetierten Buchhaltungs (Verwaltungs) Honorar für die Jahre 2010, 2011, 2012 und 2013,
 - Traktandum 4: Wahl des interimistischen Verwalters (C._____) für weiteres Vorgehen, bis das Gerichtsverfahren i.S. MN._____/MEG abgeschlossen ist.
 - Traktandum 5: Verwaltung, weiteres Vorgehen, Nutzungs- und Benutzungsrechte, Einschränkung Mitspracherecht und Mitbestimmungsrecht,nichtig sind.
2. Eventualiter seien die in Ziffer 1 oben genannten Beschlüsse für ungültig zu erklären und daher aufzuheben.
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen, zuzüglich 8% Mehrwertsteuer, zulasten der Beklagten 1 bis 3, 6 bis 10, 13 und 14."

Urteil des Bezirksgerichtes Hinwil vom 26. November 2015:

1. Es wird festgestellt, dass die an der Miteigentümerversammlung vom 14. November 2014 der Miteigentümergeinschaft "O._____", ..., gefassten Beschlüsse zu den Traktanden 3-5 nichtig sind.
2. Die Entscheidgebür wird auf Fr. 4'500.– festgesetzt.
Verlangt keine der Parteien eine schriftliche Begründung des Urteils, so ermässigt sich die Gerichtsgebür auf zwei Drittel.
3. Die Kosten werden den Beklagten 1, 2, 6, 7, 8, 9, 13 und 14 auferlegt, aber aus dem vom Kläger geleisteten Kostenvorschuss bezogen. Der Überschuss des geleisteten Kostenvorschusses wird dem Kläger herausgegeben.

Die Beklagten 1, 2, 6, 7, 8, 9, 13 und 14 werden solidarisch verpflichtet, dem Kläger die Entscheidgebühr und die Kosten des Schlichtungsverfahrens (Fr. 280.–) zu ersetzen.

4. Die Beklagten 1, 2, 6, 7, 8, 9, 13 und 14 werden solidarisch verpflichtet, dem Kläger eine Parteientschädigung in Höhe von Fr. 5'700.– (inkl. MWSt.) zu bezahlen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien.
6. Der Kläger und jeder der Beklagten 1, 2, 6, 7, 8, 9, 13 und 14 können gegen dieses Urteil innert 30 Tagen von der Zustellung an in je einem Exemplar für das Gericht und für jede Gegenpartei sowie unter Beilage einer Ausfertigung dieses Urteils beim Obergericht des Kantons Zürich, Zivilkammer, Postfach 2401, 8021 Zürich, Berufung erklären. In der Berufungsschrift sind die Anträge zu stellen und zu begründen. Allfällige Urkunden sind mit zweifachem Verzeichnis beizulegen.

Berufungsanträge:

der Beklagten und Berufungskläger (Urk. 37 S. 2):

1. In Gutheissung der Berufung sei das Urteil der Vorinstanz vom 26. November 2015 aufzuheben und die Klage abzuweisen.
2. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich 8% MwSt) zulasten des Berufungsbeklagten.

des Klägers und Berufungsbeklagten (Urk. 46 S. 3):

"Es sei die Berufung vollumfänglich abzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen, zuzüglich 8% Mehrwertsteuer auf der Prozessentschädigung, für das erst- und zweitinstanzliche Verfahren zulasten der Berufungskläger."

Erwägungen:

I.

1.a) Der Kläger und die Beklagten sind Eigentümer von Liegenschaften in der Siedlung "O._____" in Der Kläger ist Eigentümer der Grundstücke Kat.-Nr. 2, 3 und 4. Die Grundstücke Kat.-Nr. 5 - 9 und 10 stehen je im Alleineigentum der Beklagten. Das Grundstück Kat.-Nr. 1 (Aussenanlagen, Schutzraum und Tiefgarage; vgl. Urk. 15/3-6) steht im Miteigentum der Eigentümer der erwähnten Grundstücke. Von den insgesamt 37 Miteigentumsanteilen sind zur Zeit 25 auf den Kläger und die verbleibenden zwölf auf die Beklagten eingetragen (Urk. 3/2). Die Miteigentümer sind ausserdem an einer Heizung, welche sich auf dem Grundstück Kat.-Nr. 10 befindet, beteiligt (vgl. Urk. 3/3 und 15/3-4).

Die Grundstücke der Siedlung "O._____" standen ursprünglich im Alleineigentum des damaligen Bauherrn Q._____. Er begründete vor dem Verkauf der einzelnen Parzellen das Miteigentum und stellte die heute noch bestehende Nutzungs- und Verwaltungsordnung (Urk. 3/3) auf. Ursprünglich geplant war eine Einfamilienhaussiedlung mit 10 Häusern, ein Gewerbehause und eine Tiefgarage. Wegen finanzieller Probleme kam es zu einem längeren Baustopp. Schliesslich kaufte der Kläger die noch nicht fertiggestellten Liegenschaften. Die Überbauung wurde in einem gegenüber der ursprünglichen Planung reduzierten Umfang fertiggestellt. Die Firma R._____. AG hat das Verwaltungsmandat der Miteigentümergeinschaft im Jahr 2010 niedergelegt. Seither wird die Verwaltung durch die Miteigentümergeinschaft bzw. durch die Beklagten 6 und 9 selbst wahrgenommen.

b) An der Miteigentümersammlung vom 14. November 2014 fassten die Anwesenden Beschlüsse zu drei Traktanden. Fünf Miteigentümer stimmten der beantragten Auszahlung des Verwaltungshonorars für die Jahre 2010 bis 2013 an die Beklagten 6 und 9 (Traktandum 3) zu, drei Miteigentümer lehnten diesen Antrag ab. Mit denselben Stimmzahlen wurde der Beklagte 6 als interimistischer Verwalter gewählt (Traktandum 4). Unter Traktandum 5 wurde darüber abgestimmt, ob die übrigen Miteigentümer die künftig anfallenden Fixkosten der Be-

klagten 11 und 12 übernehmen und diese im Gegenzug ihre Nutzungs- und Benutzungsrechte und ihr Mitsprache- und Mitbestimmungsrecht verlieren sollten. Diesem Antrag stimmten sechs Miteigentümer zu, drei lehnten ihn ab. Der Antrag des Klägers und der Beklagten 5 und 12, es sei eine externe Verwaltung zu wählen und eine neutrale Prüfung der Buchhaltung zu veranlassen, wurde mit sechs zu drei Stimmen abgelehnt. Nach Auffassung der Beklagten 1, 2, 6, 7, 8, 9 und 13 sind Mehrheiten von fünf bzw. sechs zu drei Stimmen zustande gekommen. Der Kläger vertritt die Auffassung, dass diese mit der angegebenen Mehrheit gefassten Beschlüsse mit Mehrheiten gefasst wurden, die in der Nutzungs- und Verwaltungsordnung nicht vorgesehen sind.

2. Mit Urteil vom 26. November 2016 stellte das Bezirksgericht Hinwil in Gutheissung der klägerischen Rechtsbegehren fest, dass die an der Miteigentümersversammlung vom 14. November 2014 der Miteigentümergeinschaft "O. _____", ..., gefassten Beschlüsse zu den Traktanden 3-5 nichtig seien, unter Regelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beklagten 1, 2, 6, 7, 8, 9, 13 und 14 (Urk. 38). Gegen dieses Urteil erhoben die Beklagten 1, 2, 6, 7, 8, 9, 13 und 14 am 4. März 2016, hier eingegangen am 7. März 2016, rechtzeitig Berufung und stellten die eingangs wiedergegebenen Anträge (Urk. 37). Mit Verfügung vom 29. März 2016 wurde den Beklagten, soweit sie sich noch am Prozess beteiligen, Frist zur Leistung eines Vorschusses für die Gerichtskosten von Fr. 4'000.-- auferlegt (Urk. 43). Der Vorschuss wurde innert Frist bezahlt (Urk. 44). Am 4. Mai 2016 wurde dem Kläger Frist anberaumt, um die Berufungsantwort zu erstatten (Urk. 45). Seine Berufungsantwortsschrift datiert vom 8. Juni 2016 und ging am 9. Juni 2016 rechtzeitig hierorts ein (Urk. 46). Mit Verfügung vom 10. Juni 2016 wurde diese Rechtsschrift der Gegenpartei zur Kenntnisnahme zugestellt (Urk. 49). Mit Eingabe vom 23. Juni 2016 reichten die Beklagten unaufgefordert eine Stellungnahme zur Berufungsantwort des Klägers ein. Diese wurde der Gegenpartei am 28. Juni 2016 samt Beilagen zur Kenntnisnahme zugestellt (Urk. 50). Am 11. Juli 2016 ging unaufgefordert eine vom 9. Juli 2016 datierende Eingabe des Klägers ein, welche der Gegenpartei zur Kenntnisnahme zugestellt wurde (Urk. 54). Weitere Eingaben erfolgten nicht.

3. Die Beklagten 3, 10, 11 und 12 sind aus dem Verfahren ausgeschieden (Beklagte 3) bzw. haben erklärt, dass sie sich nicht am Prozess beteiligen wollten, was von der Vorinstanz festgestellt bzw. vorgemerkt wurde (Urk. 17). Die Beklagten 4 und 5 erklärten in der Folge ebenfalls sinngemäss, sich nicht am Prozess beteiligen zu wollen (Urk. 23), wovon die Vorinstanz mit Verfügung vom 26. November 2015 Vormerk nahm (Urk. 29). Die Beklagten 3, 4, 5, 10, 11 und 12 sind demnach nicht mehr am Prozess beteiligte Parteien.

II.

1. Die Berufung ist "schriftlich und begründet" einzureichen (Art. 311 ZPO). Aus der Rechtsmittelschrift muss hervorgehen, dass und weshalb die Berufungskläger den erstinstanzlichen Entscheid anfechten und inwieweit dieser geändert oder aufgehoben werden soll. Deshalb hat die Berufungseingabe – obwohl im Gesetz nicht ausdrücklich erwähnt – Berufungsanträge zu enthalten (BGer 4A_659/2011 vom 7. Dezember 2011, E. 4), wobei mit Blick auf die reformatorische Natur der Berufung (Art. 318 Abs. 1 lit. b ZPO) grundsätzlich ein Antrag in der Sache selbst zu stellen ist. Dieser muss bestimmt sein. Hat ein Berufungsantrag eine Geldzahlung zum Gegenstand, ist er nach ständiger Praxis zu beziffern, und zwar selbst dann, wenn der Entscheid darüber der Offizial- und Untersuchungsmaxime unterliegt. Das Erfordernis der Bezifferung gilt auch mit Bezug auf die Anfechtung der Kosten- und Entschädigungsfolgen (vgl. BGer 1C_399/2012 vom 28. November 2012, E. 4.2.1 m.w.H.; 4A_352/2011 vom 5. August 2011, E. 2). Werden unbezifferte Berufungsanträge gestellt, ist auf die Berufung bzw. die ungenügend bestimmten Berufungsanträge nicht einzutreten, ohne dass den Berufungsklägern eine Nachfrist nach Art. 132 Abs. 1 und 2 ZPO einzuräumen wäre. Eine Ausnahme vom Nichteintreten besteht (mit Blick auf das Verbot des überspitzten Formalismus) lediglich dann, wenn sich aus der Begründung, allenfalls in Verbindung mit dem angefochtenen Entscheid, ergibt, was die Berufungskläger in der Sache genau verlangen oder – im Falle zu beziffernder Rechtsbegehren – welcher Geldbetrag ihrer Meinung nach zuzusprechen ist (vgl. zum Ganzen BGE 137 III 617 E. 4 ff. S. 618 ff.; BGer 5A_94/2013 vom 6. März 2013, E. 2.2; 4A_383/2013 vom 2. Dezember 2013, E. 3.2.1; BK ZPO-Sterchi, Art. 311

N 13 ff., N 21; Reetz/Theiler, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, ZPO Komm., 3. Aufl., Art. 311 N 34 f.).

2. In der Berufungsbegründung sind die gestellten Berufungsanträge zu begründen. Es ist darzulegen, weshalb der erstinstanzliche Entscheid in den angefochtenen Punkten fehlerhaft sein soll bzw. als unrichtig erachtet wird. Dazu sind in der Berufungsschrift die zur Begründung der Berufungsanträge wesentlichen Argumente vorzutragen. Die Berufungsschrift muss deshalb – im Gegensatz zur Klageschrift – regelmässig nicht nur eine tatsächliche, sondern auch eine rechtliche Begründung enthalten (Reetz/Theiler, a.a.O., Art. 311 N 36). Die Berufungskläger haben – unter Vorbehalt des Novenrechts – mittels klarer und sauberer Verweisungen auf die Ausführungen vor der Vorinstanz zu zeigen, wo sie die massgebenden Behauptungen, Erklärungen, Bestreitungen und Einreden erhoben haben. Es ist nämlich nicht Sache der Rechtsmittelinstanz, die Akten und die Rechtsschriften des vorinstanzlichen Verfahrens zu durchforsten, um festzustellen, was welche Partei wo ausgeführt hat. Damit ist gesagt, dass den gesetzlichen Begründungsanforderungen weder durch eine pauschale Verweisung auf die bei der Vorinstanz eingereichten Rechtsschriften noch durch eine neuerliche Darstellung der Sach- oder Rechtslage Genüge getan wird, welche nicht darauf eingeht, was vor der Vorinstanz vorgebracht und von dieser erwogen worden ist (BGE 138 III 374 E. 4.3.1 S. 375; BGer 5A_247/2013 vom 15. Oktober 2013, E. 3.2). Pauschale Verweisungen auf die vor der Vorinstanz eingereichten Rechtsschriften oder die blosser Wiederholung von bereits vor Vorinstanz Vorgetragenem sind namentlich dann unzulässig bzw. nicht genügend, wenn sich die Vorinstanz mit den Ausführungen der Berufungskläger auseinandergesetzt hat. Stützt sich der angefochtene Entscheid auf mehrere selbstständige Begründungen, müssen sich die Berufungskläger in der Berufungsschrift mit allen Begründungen auseinandersetzen. Das Gleiche gilt im Falle von Haupt- und Eventualbegründung. Auch hier müssen sich die Berufungskläger mit beiden Begründungen auseinandersetzen (Ivo W. Hungerbühler/Manuel Bucher, DIKE-Komm-ZPO, Art. 311 N 36 ff.). Wenn die Berufungskläger eine unrichtige Feststellung des Sachverhalts rügen, sollten sie auch zeigen, dass die Korrektur der Sachverhaltsfeststellung für den Ausgang des Verfahrens entscheidend ist. Hat die Vorinstanz tatsächliches Vorbringen o-

der zu berücksichtigende aktenkundige Tatsachen übersehen, müssen die Berufungskläger in der Berufungsbegründung explizit darauf hinweisen, dass (und wo) die entsprechenden Umstände bereits vor der Vorinstanz vorgebracht wurden bzw. in den Akten enthalten waren (Ivo W. Hungerbühler/Manuel Bucher, a.a.O., Art. 311 N 34). Soweit die Begründung diesen formellen Anforderungen nicht genügt, ist – ebenfalls ohne vorgängige Ansetzung einer Nachfrist im Sinne von Art. 132 Abs. 1 und 2 ZPO – auf die Berufung nicht einzutreten (BGer 5A_82/2013 vom 18. März 2013, E. 3.3.3; 4A_203/2013 vom 6. Juni 2013, E. 3.2). Die Begründungsanforderungen für die Berufungsantwort entsprechen denjenigen für die Berufung (Reetz/Theiler, a.a.O., Art. 312 N 7, BGer 4A_211/2008 vom 3. Juli 2008, E. 2).

III.

1.a) Der Kläger führte zur Begründung seiner Klage im Wesentlichen Folgendes aus (Urk. 2 Rz. 6 ff.; Urk. 25; Prot. I S. 25 ff.): Die an der Miteigentümersversammlung vom 14. November 2014 gefassten Beschlüsse seien mit Mehrheiten gefasst worden, welche in der Nutzungs- und Verwaltungsordnung (NVO) nicht vorgesehen seien. Gemäss Ziff. V Abs. 2 NVO gelte kein Kopfstimmrecht, sondern ein Stimmrecht pro Miteigentumsanteil. Bei Abstimmungen mit qualifiziertem Mehrheitserfordernis gemäss Ziff. V Abs. 3 NVO sei neben der Mehrheit der Anwesenden zusätzlich die "Mehrheit aller Miteigentümer" im Sinne von Ziff. V Abs. 2 NVO erforderlich. Dadurch ändere sich aber nichts am Grundsatz des in Ziff. V Abs. 2 NVO statuierten Anteilstimmenrechts. Der Begriff der Miteigentümer in Ziff. V Abs. 3 NVO stimme mit demjenigen in Absatz 2 überein. Das Anteilstimmenprinzip werde durch Absatz 3 weder explizit noch implizit aufgehoben. Indem zusätzlich die Zustimmung der Mehrheit der anwesenden Berechtigten vorausgesetzt werde, werde lediglich verhindert, dass der Kläger kraft seines Stimmenübergewichts über sämtliche Belange der Miteigentümergeinschaft alleine entscheiden könne.

Aus dem Wortlaut von Ziff. V Abs. 3 NVO ergebe sich, dass im Vergleich zum vorhergehenden Absatz zusätzlich ein qualifizierendes Element habe eingeführt werden sollen. Würde vom Kopfstimmenprinzip ausgegangen, so gäbe es

keinen relevanten Unterschied zwischen der Mehrheit aller Miteigentümer und der Mehrheit der anwesenden Berechtigten. Im Miteigentumsrecht sei stets die Mehrheit aller und nicht nur der anwesenden Miteigentümer erforderlich. Zumindest die Beschlüsse betreffend die Tiefgarage seien offenbar auch nach Auffassung der Beklagten nach dem Anteilsstimmenprinzip zu fällen. Es sei absurd, das Stimmrecht des Klägers gleich zu gewichten wie die Stimmrechte von Miteigentümern, die viel kleinere Einheiten besässen oder sogar bloss einen Parkplatz benützen dürften, zumal der Kläger nach dem Kostenverteilschlüssel die Hauptlast des Unterhalts trage. Dem Kläger sei beim Kauf bewusst gewesen, dass er einen grossen Anteil der Unterhaltskosten werde tragen müssen. Dazu sei er nur bereit gewesen, weil ihm im Gegenzug aufgrund des Anteilsstimmenrechts eine grosse Stimmkraft zugekommen sei. In früheren Jahren habe man ebenfalls das Anteilsstimmenrecht angewandt. Die Beschlussfassung im Jahr 2014 sei nach dem Kopfstimmenprinzip erfolgt, was zwar bereits damals beanstandet, aber nicht angefochten worden sei. Bei einer einstimmigen Beschlussfassung stelle sich zum Vornherein nie die Frage, ob das Kopf- oder das Anteilsstimmenprinzip anwendbar sei. Nach dem Anteilsstimmenprinzip seien die Anträge zu den Traktanden 3, 4 und 5 mit 28 Nein-Stimmen (des Klägers und der Beklagten 3, 4, 11 und 12) gegen maximal 9 Ja-Stimmen deutlich abgelehnt worden. Die von den Beklagten aufgeworfene Frage, ob die NVO gültig sei, stelle sich nicht. Es komme immer wieder vor, dass der Alleineigentümer bzw. Verkäufer vor Baubeginn eine NVO aufstelle und im Grundbuch anmerken lasse. Werde später anders gebaut als geplant, obliege es den Käufern der Miteigentumsanteile, eine mangelhafte NVO abzuändern. Dem hätten sich die Beklagten bislang aber widersetzt. Es sei üblich, dass die Zahl der Miteigentumsanteile entsprechend der Anzahl Tiefgaragenplätze gebildet werde. Es treffe aber nicht zu, dass es vorliegend ausschliesslich darum gegangen sei, jedem Miteigentümer das Recht zur ausschliesslichen Nutzung seiner Garagenplätze zu verleihen. Dies ergebe sich daraus, dass die NVO zahlreiche Bestimmungen über weitere gemeinschaftliche Angelegenheiten, namentlich über das Stimmrecht, enthalte, welche für die Miteigentümer ebenfalls verbindlich seien.

Die Beschlüsse zu den Traktanden 3, 4 und 5 seien widerrechtlich und damit nichtig, weil die reglementarischen und gesetzlichen Beschlussquoren verletzt worden seien, welche mindestens eine einfache Mehrheit verlangten. Der Beschluss zu Traktandum 5 sei überdies sittenwidrig und damit nichtig. Die darin vorgesehene Aufhebung von Nutzungs- und Mitspracherechten der Beklagten 11 und 12 sei widerrechtlich. Sie führe ohne die gesetzlich vorgesehene Beurteilung durch ein Gericht zu ihrem faktischen Ausschluss aus der Miteigentümergeinschaft. Es spiele keine Rolle, dass die Beklagten 11 und 12 nicht selbst an das Gericht gelangt seien. Der Kläger habe ein Rechtsschutzinteresse daran, dass keine nichtigen Beschlüsse gefasst würden und er sei als Miteigentümer von einer Beschneidung der Mitspracherechte anderer Miteigentümer ebenfalls betroffen. Im Übrigen führe auch bereits die unzureichende Ankündigung von Traktandum 5 unter dem Stichwort "Verwaltung: weiteres Vorgehen" dazu, dass kein gültiger Beschluss habe gefasst werden können.

b) Die Beklagten beantragten, auf das Rechtsbegehren Ziffer 1 sei betreffend Anfechtung von Traktandum 5 nicht einzutreten. Im Übrigen sei die Klage abzuweisen. Sie führen zusammengefasst Folgendes aus (Urk. 13; Prot. I S. 8 ff., S. 32 ff.): Ziff. V Abs. 3 NVO statuiere ausdrücklich das Kopfstimmenprinzip, indem nebst der Mehrheit der Miteigentümer auch die Mehrheit der anwesenden Berechtigten zustimmen müsse. Damit werde eine im Miteigentumsrecht vorgesehene, gegenüber dem Stockwerkeigentumsrecht höhere Anforderung hervorgehoben. Das Wort "zusätzlich" in Ziff. V Abs. 3 NVO stehe nicht in Zusammenhang mit dem vorhergehenden Abs. 2, sondern verdeutliche bloss, dass nebst der Mehrheit der anwesenden Stimmberechtigten auch die Mehrheit aller stimmberechtigten Miteigentümer zustimmen müsse. Dieses Quorum stelle somit kein qualifiziertes Mehrheitserfordernis dar. Der Kläger übersehe, dass mit der "Mehrheit aller Miteigentümer" gemäss Abs. 3 eine Personenmehrheit gemeint sei, mit der Mehrheit gemäss Abs. 2 hingegen eine Mehrheit der Anteile. Die klägerische Auslegung widerspreche dem klaren Wortlaut, der Systematik, dem Sinn und Zweck der Norm wie auch einer historischen Auslegung. Ziff. V Abs. 3 NVO gelte als selbständige Regel, welche immer dann zur Anwendung gelange, wenn ein Beschluss auch die Umgebungsanlagen, die Heizung, den Gemeinschaftsraum

und den Schutzraum zum Gegenstand habe. Müsse über die Verwaltungstätigkeit als Ganzes entschieden werden, sei dies immer der Fall.

Der Kläger verfüge über 25 der insgesamt 37 Miteigentumsanteile, was aber nur für Beschlussfassungen über die Angelegenheiten betreffend die Tiefgarage gelte. Die Liegenschaft sei einzig aufgrund der Anzahl Tiefgaragenplätze in die entsprechende Anzahl Anteile aufgeteilt worden. Bei der Begründung der NVO sei nicht vorgesehen gewesen, dass ein Einzelner über derart viele Miteigentumsanteile verfüge. Es sei unlogisch, dass ein Miteigentümer mit voller Berechtigung an der gemeinschaftlichen Anlage nur zu 1/36 stimmberechtigt sein solle. Die Interessen an der allgemeinen Umgebung, dem Schutzraum und der Heizung verteilen sich auf die verschiedenen Grundstücke in einer Weise, welche nicht mit der Anzahl der Tiefgaragenplätze übereinstimme. Entsprechend seien in der NVO bewusst unterschiedliche Kostenverteilungsschlüssel festgesetzt worden. Das höhere Stimmgewicht des Klägers, welches sich alleine auf die Anzahl der Tiefgaragenplätze stütze, könne daher nicht für die Beschlussfassung über die übrigen Miteigentumsanlagen gelten. Entgegen den Ausführungen des Klägers sei in früheren Jahren nie ein Beschluss nach dem Anteilstimmenprinzip gefällt worden. Die Miteigentümeranteile seien in den Versammlungsprotokollen lediglich zur Ermittlung der anwesenden Miteigentümer und damit zur Feststellung der Beschlussfähigkeit der Versammlung aufgeführt worden. Aus dem Protokoll der Miteigentümerversammlung des Jahres 2014 gehe hervor, dass damals ebenfalls nach dem Kopfstimmenprinzip abgestimmt worden sei. Da die NVO sich in verschiedener Hinsicht als mangelhaft erweise und der ursprüngliche Bauherr das Bauvorhaben nicht im geplanten Umfang fertiggestellt habe, sei die Gültigkeit der NVO fraglich. Bei der Aufteilung der Miteigentumsliegenschaft sei es einzig darum gegangen, jedem Miteigentümer die Nutzung seiner Tiefgaragenplätze zu ermöglichen. Entsprechend der Anzahl der vorhandenen Garagenplätze seien 37 Miteigentumsanteile festgelegt worden. In der NVO sei aber auch die Nutzung und Verwaltung weiterer gemeinsamer Anlagen geregelt, namentlich der Umgebungsanlage, des Schutzraums und der Heizung, was bei ihrer Auslegung zu berücksichtigen sei. Zudem hätten zahlreiche Erstkäufer beim Kauf ihrer Liegenschaften nichts von den bestehenden Problemen gewusst, sondern seien davon ausge-

gangen, dass die Überbauung im geplanten Umfang realisiert werde. Da die NVO im Grundbuch vorgemerkt gewesen sei, habe kein Miteigentümer Zweifel an ihrer Umsetzbarkeit gehabt.

Der Beschluss zu Traktandum 4 sei obsolet geworden, nachdem das Obergericht des Kantons Zürich mittlerweile einen in Rechtskraft erwachsenen Entscheid gefällt habe. Das Verfahren sei in diesem Punkt als gegenstandslos abzuschreiben. Für den Beschluss zu Traktandum 5 sei ebenfalls das Kopfstimmenprinzip massgebend. Die Beklagten 11 und 12 hätten ihre Beiträge gemäss Art. 649 ZGB wiederholt unberechtigt nicht bezahlt, was eine schwere Pflichtverletzung darstelle. Der Ausschluss der Beklagten 11 und 12 von den Nutzungs- und Mitbestimmungsrechten, solange bis sie die Beiträge wieder bezahlten, sei im Vergleich zum richterlichen Ausschluss aus der Miteigentümergeinschaft (Art. 649b ZGB) die mildere Variante. Die Beklagten 11 und 12 hätten dies akzeptiert, indem sie den Beschluss nicht angefochten hätten. Eine allfällige Nichtigkeit des Beschlusses zu Traktandum 5 könnten sie auch später einrede- oder klageweise geltend machen. Der Kläger hingegen sei von dieser Sistierung von Miteigentumsrechten nicht betroffen. Auf die Klage sei in diesem Punkt wegen des fehlenden Rechtsschutzinteresses des Klägers nicht einzutreten.

c) Die Vorinstanz erwog, es sei zutreffend, dass das ursprünglich vom Eigentümer und Bauherr geplante Bauprojekt nicht wie geplant umgesetzt werden können. Die NVO möge daher nicht optimal auf die aktuellen Verhältnisse zugeschnitten sein. Sie sei jedoch im Grundbuch angemerkte, was zur Folge habe, dass sie für jeden Miteigentümer verbindlich sei. Eine Nutzungs- und Verwaltungsordnung stelle einen Vertrag mit gesellschaftsrechtlichem Einschlag dar. Sie sei nach dem Vertrauensprinzip auszulegen. Namentlich bei Miteigentumsverhältnissen mit wechselnden Beteiligungen trete aber eine objektivierte Betrachtungsweise gegenüber dem damaligen Willen des Erstellers der Nutzungs- und Verwaltungsordnung in den Vordergrund. Dies gelte umso mehr für eine im Grundbuch angemerkte NVO, denn ein späterer Erwerber von Miteigentumsgrundstücken müsse und dürfe sich darauf verlassen, dass der Wortlaut der NVO den Willen der Miteigentümergeinschaft korrekt wiedergebe. Dennoch sei auch

bei einem klaren Wortlaut zu prüfen, ob dem so ermittelten Wortsinn nicht Indizien entgegenstünden, welche eine andere Auslegung nahelegen würden. Beide Parteien würden zutreffend davon ausgehen, dass Ziff. V Abs. 2 NVO das Anteilstimmenprinzip statuiere. Aus dem Wortlaut von Ziff. V Abs. 3 NVO ergebe sich nicht, dass damit vom zuvor festgelegten Anteilstimmenprinzip abgewichen werden sollte. Im Gegenteil lasse namentlich das Wort "zusätzlich" in der Wendung "zusätzlich zur Mehrheit aller Miteigentümer" einzig den Schluss zu, dass sich Abs. 3 auf den vorhergehenden Abs. 2 und damit auf das dort festgehaltene Anteilstimmenprinzip beziehe. Andernfalls wäre das Wort "zusätzlich" sinnlos, was nicht leichthin anzunehmen sei. Es widerspräche jeder Logik, wenn in Absatz 2 explizit ein generelles Anteilstimmenprinzip eingeführt und dieses im darauffolgenden Absatz für weite Bereiche der Miteigentumsanlagen wieder aufgehoben würde, ohne dass dies durch eine entsprechende Formulierung klar zum Ausdruck gebracht würde.

Traktandum 4 der angefochtenen Beschlüsse der Miteigentümerversammlung beinhalte die Einsetzung des Beklagten 6 als interimistischen Verwalter bis zum Abschluss eines bei Einreichung der Klage noch rechtshängigen Verfahrens beim Obergericht des Kantons Zürich. Das Rechtsschutzinteresse des Klägers sei mit dem obergerichtlichen Entscheid nicht dahingefallen. Er habe weiterhin ein Interesse daran, dass die Nichtigkeit der Einsetzung des Beklagten 6 zum interimistischen Verwalter formell festgestellt werde (Urk. 38 S. 12 f.).

Bezüglich Traktandum 5 seien die Beklagten der Ansicht, dass der Kläger hinsichtlich des diesbezüglichen Beschlusses kein Rechtsschutzinteresse habe, da ihn die Aufhebung bzw. Sistierung von Miteigentumsrechten der Beklagten 11 und 12 nicht betreffe. Diese Argumentation sei verfehlt. Der Ausschluss von einzelnen Miteigentümern verändere unmittelbar die Kräfteverhältnisse zwischen den Miteigentümern und beeinflusse so das Ergebnis künftiger Abstimmungen. Dieser Beschluss sei nicht gültig zustande gekommen, sondern auch materiell nichtig. Die Rechte eines Miteigentümers könnten nicht durch einen simplen Beschluss der übrigen Miteigentümer entzogen werden. Dafür fehle es an einer gesetzlichen Grundlage. Die Sistierung der Miteigentumsrechte komme faktische einem Aus-

schluss aus der Gemeinschaft gleich. Gemäss Art. 649b Abs. 1 ZGB könne ein Miteigentümer nur durch gerichtliches Urteil aus der Gemeinschaft ausgeschlossen werden.

Die Vorinstanz kam daher zum Schluss, dass die an der Miteigentümergeinschaft vom 14. November 2014 gefassten Beschlüsse zu den Traktanden 3-5 nichtig seien (Urk. 38 S. 13 f.).

2. a) Die Parteien streiten sich um die Auslegung von Ziff. V Abs. 3 der NVO. Wie die Vorinstanz zutreffend ausführte (Urk. 38 S. 11), handelt es sich bei der Nutzungs- und Verwaltungsordnung nicht um einen synallagmatischen Vertrag, sondern um einen Vertrag mit gesellschaftsvertragsähnlichem Inhalt, ohne dass deswegen die Miteigentümergeinschaft als Gesellschaft aufgefasst werden müsste (BK-Meier-Hayoz, Art. 647 ZGB N 37). Das für die Vertragsauslegung massgebende Vertrauensprinzip beherrscht auch die Auslegung der Vereinbarung der Miteigentümer. Die Rücksichtnahme auf individuelle Besonderheiten (insbesondere der Gesichtspunkt der an der Entstehung der Vereinbarung beteiligten Personen) tritt zurück zugunsten einer stärkeren Beachtung der objektiven und generalisierenden Betrachtungsweise. Die Vereinbarung ist entscheidend aus sich selbst auszulegen - was keine Beschränkung auf die Wortinterpretation bedeutet, sondern durchaus Raum für eine umfassende Berücksichtigung teleologischer, realistischer und systematischer Elemente lässt (BK-Meier-Hayoz, Art. 647 ZGB N 44)

b) Alle Prozessparteien sind Miteigentümer des Grundstücks Kat. Nr. 1. Für dieses Grundstück und die von den Parteien gemeinsam genutzten Anlagen wurde vor der Fertigstellung der Überbauung am 29. Juni 1994 vom ursprünglichen Eigentümer Q._____ eine Nutzungs- und Verwaltungsordnung erlassen und im Grundbuch angemerkt (Urk. 3/3). Auch wenn im vorliegenden Verfahren von den Beklagten kritisiert wurde (Urk. 13 S. 5 f.), dass die Nutzungs- und Verwaltungsordnung (NVO) den aktuellen Verhältnissen nicht entspreche, weil die Überbauung nicht in der ursprünglich geplanten Art erstellt wurde und daher fraglich sei, ob die NVO heute noch Gültigkeit beanspruchen könne, ist die Vorinstanz zu Recht von deren Gültigkeit und Anwendbarkeit ausgegangen. Die vereinbarte

Nutzungs- und Verwaltungsordnung ist für später eintretende Gemeinschafter verbindlich, und zwar unabhängig von ihrer Anmerkung im Grundbuch (BSK ZGB II-Brunner/Wichtermann, Art. 647 N 29). Es wurde von keiner Partei geltend gemacht, dass Änderungen in Bezug auf die im Grundbuch angemerkte NVO beschlossen worden seien. Obwohl sich die Situation seit Erlass derselben nicht in dem damals voraussehbaren Sinn entwickelte, wurde eine formelle Änderung und Anpassung an die neuen Verhältnisse von den Miteigentümern unterlassen. Die NVO vom 29. Juni 1994 ist daher nach wie vor für die Miteigentümer verbindlich und die Miteigentümergeinschaft somit an deren Inhalt gebunden.

c) Unbestrittenermassen hat die NVO die Regelung der Miteigentümergeinschaft am Grundstück Kat. Nr. 1 zum Inhalt, welches die allgemeine Umgebung, die Heizung (nur bezüglich Kostenverteilung und Anschlussberechtigung, da sich diese auf Kat. Nr. 10 befindet, vgl. Urk. 3/3 Ziffer III. 3.), die Tiefgarage und den Schutzraum (Urk. 15/3-6) umfasst. In Ziff. I. NVO wird festgehalten, dass dieses Grundstück 37 Miteigentümern zu je 1/37 gehört (Urk. 3/3). Diese Aufteilung der Miteigentumsanteile entspricht der Anzahl der in der Tiefgarage vorhandenen Parkplätze (Urk. 13 S. 6). 25 Miteigentumsanteile befinden sich im Eigentum des Klägers, die übrigen in demjenigen der diversen Beklagten (Urk. 3/2). Die Kostenverteilung für den Unterhalt und die Erneuerung der Tiefgarage, der Umgebungsanlagen, der Heizung sowie des Schutzraumes wurde separat geregelt und entspricht nicht den Bruchteilen der Miteigentümergeinschaft (Urk. 3/3). Sie ist entsprechend den verschiedenen Anlagen unter Berücksichtigung der Berechtigung und Nutzung durch unterschiedliche Kostenverteilungsschlüssel festgelegt (Urk. 3/3). Offensichtlich erfolgte somit die Aufteilung des Miteigentums nach Anteilen einzig aufgrund der Anzahl Parkplätze in der Tiefgarage. Die übrigen zum Grundstück Kat. Nr. 1 gehörenden Anlagen wurden nicht nach Bruchteilen auf die Miteigentümer aufgeteilt. Die NVO regelt jedoch nicht nur die Nutzung und Verwaltung der Tiefgarage, sondern auch der weiteren Anlagen des Grundstücks Kat. Nr. 1.

Gemäss Ziffer V. Abs. 2 der NVO üben die Miteigentümer ihr Stimmrecht nach den ihnen zustehenden Anteilen aus, d.h. jeder Miteigentumsanteil beinhal-

tet eine Stimme (1/37). Es gilt somit gemäss diesem Absatz für Beschlussfassungen das Anteilsstimmenprinzip, was von den Parteien auch nicht bestritten wurde. Da im folgenden Absatz 3 nur für Beschlüsse über die Umgebungsanlagen, die Heizung, den Gemeinschaftsraum (der allerdings nicht erstellt wurde) und den Schutzraum, nicht aber explizit für die Tiefgarage und allfällige weitere Angelegenheiten eine andere Regelung betreffend Beschlussfassung vorgesehen ist, ist e contrario zu folgern, dass jedenfalls für Beschlussfassungen betreffend Angelegenheiten, welche in Ziffer V Abs. 3 NVO nicht erwähnt sind, das Anteilsstimmenprinzip zur Anwendung gelangen soll. Aufgrund des Wortlautes von Ziffer V Abs. 3 NVO ist davon auszugehen, dass diese Aufzählung abschliessend ist. Etwas Anderes wurde auch nie behauptet.

Wie erwähnt, ist jedoch die Auslegung von Ziffer V Abs. 3 der NVO umstritten. Die Vorinstanz nahm im Wesentlichen lediglich eine Wortinterpretation vor und kam wie erwähnt zum Schluss, dass sich aus diesem Absatz nicht ergebe, dass man damit von dem im vorhergehenden Absatz festgelegten Anteilsstimmenprinzip habe abweichen wollen. Es widerspräche jeglicher Logik, wenn in Absatz 2 explizit ein generelles Anteilsstimmenprinzip eingeführt und dieses im darauffolgenden Absatz für weite Bereiche der Miteigentumsanlagen wieder aufgehoben würde, ohne dass dies in einer entsprechenden Formulierung klar zum Ausdruck käme (Urk. 38 S. 11 f.). Dieser Auffassung kann nicht gefolgt werden. Dem Wortlaut von Ziffer V Abs. 3 NVO kann im Gegenteil solches nicht entnommen werden. Es wird explizit festgehalten, dass für die Umgebungsanlagen, die Heizung, den Gemeinschaftsraum und den Schutzraum die Mehrheit aller Miteigentümer zustimmen müsse. Darunter ist jedoch klarerweise eine Personen- und keine Anteilsmehrheit zu verstehen. Von einer Mehrheit von Anteilen wird in diesem Absatz mit keinem Wort gesprochen, nur von einer Mehrheit von Miteigentümern, was nicht gleichzusetzen ist mit einer Mehrheit von Anteilen. Für einen gültig zustande gekommenen Beschluss ist gemäss Ziffer V Abs. 3 NVO zusätzlich zu dieser Mehrheit auch die Mehrheit der anwesenden Berechtigten erforderlich. Dabei handelt es sich logischerweise nicht um eine Anteils- sondern klarerweise um eine Personenmehrheit. Die Auslegung nach dem Wortlaut ergibt demgemäss, dass in Ziffer V Absatz 3 NVO im Gegensatz zu Ziffer V Abs. 2 NVO das

Kopfstimmenprinzip statuiert wurde. Entgegen der Auffassung der Vorinstanz widerspricht es nicht jeglicher Logik, wenn in Absatz 2 ein Anteilstimmenprinzip eingeführt und im darauffolgenden Absatz für andere Bereiche der Miteigentumsanlage ein anderer Beschlussfassungsmodus festgelegt wird (Urk. 38 S. 12). Diese Argumentation verkennt, dass das Kopfstimmenprinzip nur für diejenigen Anlagen der Miteigentumsgemeinschaft gilt, für welche keine konkrete Aufteilung der Miteigentumsanteile erfolgte und welche nicht der Aufteilung gemäss Parkplätzen entspricht, für die jedoch verschiedene individuelle Abweichungen von den festgelegten 37 Miteigentumsanteilen bezüglich der Kostenverteilung bestehen. Ziffer V Abs. 2 der NVO regelt dagegen die Beschlussfassung bezüglich der Tiefgarage und weiterer, nicht in der abschliessenden Aufzählung von Ziffer V Abs. 3 NVO genannter Angelegenheiten nach Miteigentumsanteilen. In diesem Sinne besteht kein Zusammenhang zwischen Abs. 2 und 3 NVO, da sie unterschiedliche Sachverhalte regeln. Das Wort "zusätzlich" in Abs. 3 NVO steht deshalb nicht im Zusammenhang mit Abs. 2 NVO, sondern bezieht sich lediglich darauf, dass bei Beschlussfassungen nicht bloss die Anwesenheit der Mehrheit aller Miteigentümer, sondern zusätzlich die Mehrheit der anwesenden Berechtigten erforderlich ist. Es handelt sich somit nicht um eine qualifizierte Mehrheit (BSK ZGB II-Brunner/Wichtermann, Art. 647 N 35).

Die vorinstanzliche Auslegung ignoriert auch die Entstehungsgeschichte der vorliegenden NVO. Wie erwähnt, wurde diese Überbauung nicht in der anfangs geplanten Art realisiert, indem wesentlich weniger Einfamilienhäuser, aber zusätzlich ein Mehrfamilienhaus gebaut wurde. Die auf die ursprüngliche Planung hin zugeschnittene NVO, insbesondere die Aufteilung der Miteigentumsanteile nach Parkplätzen, hätte bei Realisierung jenes Projekts mit grosser Wahrscheinlichkeit andere, wesentlich ausgeglichene Verhältnisse ergeben. Es dürfte damals kaum die Meinung gewesen sein, dass ein Eigentümer 25/37 an Miteigentümeranteilen in Form von Parkplätzen auf sich vereinigt und damit ein derartiges Übergewicht erlangen könnte, dass er praktisch im Alleingang auch über die übrigen Miteigentumsanlagen entscheiden könnte. Dies dürfte vor allem eine Folge der Erstellung des Mehrfamilienhauses gewesen sein, da in der Regel ein Einfamilienhaus über zwei Parkplätze verfügt. Es war daher kaum voraussehbar, dass

in Bezug auf die Miteigentumsverhältnisse ein Ungleichgewicht entstehen könnte. Die Beschlussfassung nach Kopfstimmen hätte unter diesen Umständen wahrscheinlich nicht ein derart vom Anteilsstimmenprinzip differierendes Ergebnis bewirkt, wie dies bei den heutigen Eigentumsverhältnissen der Fall ist.

Schliesslich spricht auch Sinn und Zweck der NVO für diese Auslegung. Da die Miteigentumsanteile mit Ausnahme der Tiefgarage für die übrigen gemeinschaftlichen Anlagen nicht genau festgelegt sind, sondern teilweise unterschiedliche Kostenregelungen bestehen, erscheint es plausibel, dass diesbezüglich nicht das Anteilsstimmenprinzip gilt.

d) Mit der vorliegenden Klage wurden die in der Versammlung der Miteigentümergeinschaft vom 14. November 2011 gefassten Beschlüsse zu den Traktanden 3, 4 und 5 angefochten (Urk. 2). In Traktandum 3 ging es um die Auszahlung der budgetierten Verwaltungshonorare der Jahre 2010, 2011, 2012 und 2013 für C._____ und F._____ (Urk. 3/4). Gegenstand von Traktandum 4 beinhaltete die Wahl eines interimistischen Verwalters bis zum Zeitpunkt des Abschlusses des Gerichtsverfahrens in Sachen MN._____/MEG (Urk. 3/4). Die Beklagten stellten sich auf den Standpunkt, dass Traktanden bezüglich der Verwaltung automatisch sämtliche im Reglement genannten Anlagen betreffen würden (Urk. 13 S. 10, 13 ff.; Urk. 37 S. 13). Sie erachteten deshalb bezüglich der Beschlussfassung Ziffer V Abs. 3 NVO für anwendbar (Urk. 13 S. 13 ff.). Dieser Auffassung kann nicht gefolgt werden. Es geht bei diesen beiden Traktanden nicht um konkrete Verwaltungshandlungen im Zusammenhang mit den in Ziffer V Abs. 3 NVO genannten Anlagen, sondern um die Auszahlung des Verwaltungshonorars an die beiden Verwalter und die Wahl eines interimistischen Verwalters. Da - wie oben ausgeführt - davon auszugehen ist, dass die Aufzählung in Ziffer V Abs. 3 NVO abschliessend ist und alle andere Anlagen oder Sachverhalte betreffenden Beschlüsse gemäss Ziffer V Abs. 2 NVO zu fassen sind, fällt die Entschädigung und Wahl des Verwalters klar nicht unter Ziffer V Abs. 3 NVO, ansonsten dies dort hätte ausdrücklich vermerkt sein müssen. Aufgrund der Aufzählung in Ziffer V Abs. 3 NVO kann nicht davon ausgegangen werden, dass auch Personenwahlen darunter subsumiert werden können. Ein so wichtiges Wahlgeschäft hätte explizit auf-

geführt werden müssen. Für die Wahl und die Entschädigung des Verwalters ist demgemäss Ziffer V Abs. 2 NVO anwendbar. Bezüglich solcher Beschlüsse kommt jedoch - wie erwähnt - das Anteilstimmrecht zur Anwendung, da dieses für alle Beschlüsse, welche nicht die Umgebungsanlagen, den Schutzraum oder die Heizung betreffen, zum Tragen kommt. Die entsprechenden Beschlüsse wurden jedoch nach dem Kopfstimmenprinzip mit je einem Quorum von 5:3 beschlossen (Urk. 3/4). Demgemäss wurden sie unter Verletzung des in der Nutzungs- und Verwaltungsordnung in Ziffer V Abs. 2 statuierten Beschlussmodus gefasst, weshalb sie zu Recht angefochten wurden, da dies einen Eingriff in die Rechte der Miteigentümer bedeutet.

Traktandum 5 beinhaltet im Wesentlichen den Vorschlag eines Miteigentümers auf Aufhebung der Nutzungs- und Benutzungsrechte sowie des Mitsprache- und Mitbestimmungsrechts der Miteigentümer MN._____, da diese ihren finanziellen Verpflichtungen nicht nachgekommen seien und deswegen ein Gerichtsverfahren hängig sei (Urk. 3/4). Diesem Antrag wurde mit einem Stimmenverhältnis von 6:3 zugestimmt (Urk. 3/4). Da die Aufhebung von Rechten der Miteigentümer in Ziffer V Abs. 3 NVO nicht aufgeführt ist und jene Aufzählung wie erwähnt als abschliessend zu beurteilen ist, ist auch diesbezüglich Ziffer V Abs. 2 NVO anwendbar und sind Beschlüsse betreffend solche Angelegenheiten nach dem Anteilstimmprinzip zu treffen. Auch dieser Beschluss wurde somit unter Verletzung des in der Nutzungs- und Verwaltungsordnung vorgesehenen Beschlussmodus gefasst.

e) Für die Versammlung und Beschlussfassung der Stockwerkeigentümer erklärt das Gesetz (Art. 712 m Abs. 2 ZGB) ausdrücklich die Vorschriften des Vereins als subsidiär anwendbar; eine entsprechende ausdrückliche Anordnung zur Übernahme der Vereinsnormen ins gewöhnliche Miteigentumsrecht ist demgegenüber unterblieben. Dennoch darf eine entsprechende Heranziehung des Vereinsrechts auch auf das gewöhnliche Miteigentumsrecht in Betracht gezogen werden, jedenfalls in den Fällen, da die Miteigentümergeinschaft körperschaftlich organisiert, auf die Dauer berechnet ist und eine grössere Anzahl von Beteiligten umfasst (BK-Meier-Hayoz, Art. 647 ZGB N 20). Die Frage der Anfechtbar-

keit bzw. Nichtigkeit eines durch die Miteigentümergeinschaft gefassten Beschlusses ist daher nach Vereinsrecht zu beurteilen. Während die Anfechtungsklage einer Befristung von einem Monat unterliegt, kann die Nichtigkeit jederzeit geltend gemacht werden (BSK ZGB I-Heini/Scherrer, Art. 75 N 38). Da die Anfechtungsfrist von einem Monat (Art. 75 ZGB) vorliegend gewahrt wurde (Urk. 1), ist diese Frage allerdings von untergeordneter Bedeutung. In Ermangelung eines eindeutigen Unterscheidungskriteriums bereitet die genaue Abgrenzung zwischen nichtigen und anfechtbaren Beschlüssen etwelche Schwierigkeiten. In manchen Fällen wird es daher eine Frage des Ermessens bleiben, ob noch von Anfechtbarkeit oder schon von Nichtigkeit gesprochen werden muss (BK-Riemer, Art. 75 ZGB N 92). Bei der Wahl nach Kopfstimmen statt gemäss dem in den Statuten bzw. vorliegend in der Nutzungs- und Verwaltungsordnung vorgesehenen Stimmrecht nach Miteigentümeranteilen ist von Nichtigkeit auszugehen (BK-Riemer, Art. 75 ZGB N 109). Diese Reglementsverletzung ist als gravierender formeller Mangel zu qualifizieren.

Wie die Vorinstanz zutreffend festhielt, ist auch der Beschluss betreffend Traktandum 5 als nichtig zu erklären. Er ist nicht nur nicht gültig zustande gekommen, sondern auch inhaltlich nichtig. Es kann hiezu auf die Ausführungen der Vorinstanz verwiesen werden (Urk. 38 S. 13 f.). Mit diesem Beschluss wären die betreffenden Miteigentümer ihrer sämtlichen Rechte bezüglich Mitgestaltung der Nutzung und Verwaltung des Miteigentums enthoben worden, was eine gravierende Verletzung und Aushöhlung ihrer Rechte darstellt.

Zusammenfassend ist das Urteil der Vorinstanz somit im Ergebnis zu bestätigen.

IV.

1. Ausgangsgemäss ist das erstinstanzliche Kosten- und Entschädigungsdispositiv (Ziffern 2-4) zu bestätigen.

2. Die Kosten des Berufungsverfahrens von Fr. 4'000.-- (bei einem Streitwert von Fr. 31'000.--; § 4 Abs.1 GebVO) sind entsprechend dem Ausgang des Ver-

fahrens den unterliegenden Beklagten 1, 2, 6, 7, 8, 9, 13 und 14 zu je Fr. 500.-- aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO), unter solidarischer Haftung eines jeden für den ganzen Betrag. Sie sind mit dem geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen (Art. 106 Abs. 3 ZPO).

2. Die Beklagten 1, 2, 6, 7, 8, 9, 13 und 14 sind zu verpflichten, dem Kläger für das Berufungsverfahren eine Parteientschädigung von insgesamt Fr. 3'000.-- (§§ 4 Abs. 1, 11 Abs. 1, 13 Abs. 1 und 2 AnwGebVO) plus Fr. 240.-- Mehrwertsteuer (8%) zu bezahlen, d.h. je Fr. 405.-- pro Beklagten unter solidarischer Haftung eines jeden für den ganzen Betrag.

Es wird erkannt:

1. Es wird festgestellt, dass die an der Miteigentümerversammlung vom 14. November 2014 der Miteigentümergeinschaft "O.____", ..., gefassten Beschlüsse zu den Traktanden 3-5 nichtig sind.
2. Die erstinstanzliche Festsetzung der Kosten- und Entschädigungsfolgen (Dispositiv-Ziffern 2-4) wird bestätigt.
3. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 4'000.-- festgesetzt.
4. Die Gerichtskosten für das zweitinstanzliche Verfahren werden den Beklagten 1, 2, 6, 7, 8, 9, 13 und 14 zu je Fr. 500.-- unter solidarischer Haftung eines jeden für den ganzen Betrag, auferlegt und mit ihrem Kostenvorschuss verrechnet.
5. Die Beklagten 1, 2, 6, 7, 8, 9, 13 und 14 werden verpflichtet, dem Kläger für das zweitinstanzliche Verfahren eine Parteientschädigung von je Fr. 405.--, d.h. insgesamt Fr. 3'240.-- zu bezahlen, unter solidarischer Haftung eines jeden für den ganzen Betrag.
6. Schriftliche Mitteilung an die Parteien sowie an die Vorinstanz, je gegen Empfangsschein.

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

7. 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. 31'000.--.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Hinsichtlich des Fristenlaufs gelten die Art. 44 ff. BGG.

Zürich, 25. August 2016

Obergericht des Kantons Zürich
I. Zivilkammer

Die Vorsitzende:

Die Gerichtsschreiberin:

Dr. L. Hunziker Schnider

lic. iur. N. Gerber

versandt am:

mc