

Obergericht des Kantons Zürich

I. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: LB240062-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. A. Huizinga, Vorsitzender, Oberrichterin
Dr. D. Scherrer und Oberrichterin lic. iur. B. Schärer
sowie Gerichtsschreiberin MLaw N. Paszehr

Urteil vom 18. Juni 2025

in Sachen

A. _____,

Klägerin und Berufungsklägerin

gegen

Stockwerkeigentümergeinschaft B. _____-str. 1,

Beklagte und Berufungsbeklagte

vertreten durch Rechtsanwalt MLaw X1. _____ und / oder

Rechtsanwalt MLaw, LL.M. X2. _____,

betreffend **Nachbarrecht**

**Berufung gegen ein Urteil des Bezirksgerichtes Zürich, 1. Abteilung, im
ordentlichen Verfahren vom 26. September 2024 (CG210106-L)**

Rechtsbegehren der Klägerin:

(Urk. 2 S. 2)

- "1 - Es sei gerichtlich festzustellen, dass die ausserordentlichen Stockwerkeigentümer Versammlung am 10. Mai 2021 nicht statutengemäss einberufen wurde.
- 2 - Es sei gerichtlich festzustellen, dass die ausserordentlichen Stockwerkeigentümer Versammlung am 10. Mai 2021 nicht beschlussfähig war.
- 3 - Es sei gerichtlich festzustellen, dass sämtliche Beschlüsse der ausserordentlichen Stockwerkeigentümer Versammlung am 10. Mai 2021 nichtig seien.
- 4 - Alle Beschlüsse der ausserordentlichen Stockwerkeigentümer Versammlung am 10. Mai 2021 seien für nichtig zu erklären und aufzuheben.
- 5 - Alles unter Kosten und Entschädigungsfolge zu Lasten der Beklagte."

**Urteil des Bezirksgerichtes Zürich, 1. Abteilung,
im ordentlichen Verfahren vom 26. September 2024:**

(Urk. 80 S. 26 f. = Urk. 86 S. 26 f.)

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Entscheidgebühr wird auf Fr. 6'000.– festgesetzt.
3. Die Gerichtskosten werden der Klägerin auferlegt und mit ihrem geleisteten Vorschuss verrechnet. Der Fehlbetrag von Fr. 2'100.– wird von der Klägerin nachgefordert.
4. Die Klägerin wird verpflichtet, der Beklagten eine Parteientschädigung von Fr. 8'616.– zu bezahlen.
5. (Schriftliche Mitteilung)
6. (Rechtsmittel: Berufung, Frist: 30 Tage)

Berufungsanträge der Berufungsklägerin und Klägerin:

(Urk. 85 S. 1–3)

- "1 - Die Urteilen vom 26. September 2024 im Bezug auf CG210105 & CG210106 seien für nichtig zu erklären und aufzuheben und die Sache sei der Vorinstanz für neue Beurteilung zurückzuweisen.
- 2 - Die Zustellung der Urteilen vom 26. September 2024 im Bezug auf CG210105 & CG210106 an RA X3._____ seien für nichtig zu erklären und aufzuheben und die Sache sei der Vorinstanz neue Zustellung an der Beklagte.
- 3 - Dispositiv 1 der Urteilen vom 26. September 2024 im Bezug auf CG210105 & CG210106 seien für nichtig zu erklären und aufzuheben und Klagen im Bezug auf CG210105 & CG210106 seien vollumfänglich gutzuheissen.
- 4 - Dispositiv 2 der Urteilen vom 26. September 2024 im Bezug auf CG210105 & CG210106 seien für nichtig zu erklären und aufzuheben die Entscheidgebühr im Bezug auf CG210105 sei von CHF11310 auf CHF0 zu reduzieren und Entscheidgebühr im Bezug auf CG210105 [recte: CG210106] sei von CHF6000 auf CHF0 zu reduzieren.
- 5 - Dispositiv 3 der Urteilen vom 26. September 2024 im Bezug auf CG210105 & CG210106 seien für nichtig zu erklären und aufzuheben und die Fehlbetrag im Bezug auf CG210105 sei von CHF6010 auf CHF0 zu reduzieren und Entscheidgebühr [recte: Fehlbetrag] im Bezug auf CG210105 [recte: CG210106] sei von CHF2100 auf CHF0 zu reduzieren.
- 6 - Dispositiv 4 der Urteilen vom 26. September 2024 im Bezug auf CG210105 & CG210106 seien für nichtig zu erklären und aufzuheben die Entscheidgebühr im Bezug auf CG210105 sei von CHF11310 auf CHF0 zu reduzieren und Entscheidgebühr im Bezug auf CG210105 [recte: CG210106] sei von CHF6000 auf CHF0 zu reduzieren.
- 7 - Die Klagebewilligungen seien für nichtig zu erklären und aufzuheben und das Friedensrichteramt Kreis ... sei gerichtlich anzuweisen, erneut zur Schlichtungsgesuch vorzuladen und diesmal Stockwerkeigentümerschaft bestehend folgenden persönlich vorzuladen:
 - a) C._____, geboren ... [Datum], Staatsangehörigkeit ... [europäischer Staat], B._____-strasse 1, ... Zürich (5. OG)
 - b) D._____, geboren ... [Datum] von ... und ... [Heimatorte], B._____-strasse 1, ... Zürich (4. OG)
 - c) E._____ geboren ... [Datum], von ... [Heimatort], B._____-strasse 1, ... Zürich (4. OG)

- d) F._____, geboren ... [Datum], von ... [Heimatort], G._____
[Strasse] 2, ... Zürich (3. OG)
- e) H._____, geboren ... [Datum], von ... und ... [Heimatorte],
B._____-strasse 1, ... Zürich (51 OG)
- f) I._____, geboren ... [Datum], Staatsangehörigkeit ... [europäi-
scher Staat], B._____-strasse 1, ... Zürich (1. OG)
- g) J._____, geboren ... [Datum], vom ... [Heimatort], K._____
strasse 3, ... Zürich (EG)
- h) L._____, geboren ... [Datum], von ... [Heimatort], M._____
strasse 4, N._____[Ortschaft] (Tiefgarage)
- 8 - (Antrag in Bezug auf CG210105)
- 9 - (Antrag in Bezug auf CG210105)
- 10 - (Antrag in Bezug auf CG210105)
- 11 - Es sei gerichtlich festzustellen, dass die ausserordentliche Stock-
werkeigentümersversammlung am 10. Mai 2021 nicht statutenge-
mäss einberufen wurde.
- 12 - Es sei gerichtlich festzustellen, dass die ausserordentliche Stock-
werkeigentümersversammlung am 10. Mai 2021 nichtig seien.
- 13 - Es sei gerichtlich festzustellen, dass die ausserordentliche Stock-
werkeigentümersversammlung am 10. Mai 2021 nicht beschluss-
fähig war.
- 14 - Alle Beschlüsse der ausserordentliche Stockwerkeigentümersver-
sammlung am 10. Mai 2021 seien für nichtig zu erklären und auf-
zuheben.
- 15 - Alles unter Kosten und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Be-
schwerdegegnerin bzw RA X3._____
persönlich.
- 16 - Die Akten der Friedensrichteramt Kreis ... seien beizuziehen bzw
die Vorinstanz sei gerichtlich anzuweisen, die Akten der Friedens-
richteramt Kries ... beizuziehen."

Erwägungen:

I. Sachverhalt und Prozessgeschichte

1. Die Klägerin und Berufungsklägerin (fortan Klägerin) ist Mitglied der Stock-
werkeigentümergeinschaft B._____-strasse 1 (Beklagte und Berufungsbe-
klagte, fortan Beklagte) und seit mehreren Jahren mit den übrigen Stockwerkeigen-
tümern wegen diverser Themen der gemeinschaftlichen Verwaltung und wegen
Kosten im Streit. Vorliegend geht es um die Einberufung und Beschlussfassung

anlässlich der schriftlich durchgeführten ausserordentlichen Stockwerkeigentümersammlung vom 10. Mai 2021, welche insbesondere die Wahl einer neuen Verwaltung betraf.

2. Mit Eingabe vom 22. Oktober 2021 machte die Klägerin unter Beilage der Klagebewilligung des Friedensrichteramtes der Stadt Zürich, Kreise ... und ..., vom 15. September 2021 die vorliegende Klage bei der Vorinstanz anhängig (Urk. 1; Urk. 2). Zum erstinstanzlichen Prozessverlauf kann auf die Erwägungen des angefochtenen Entscheids verwiesen werden (Urk. 86 E. I. 2). Am 26. September 2024 erliess die Vorinstanz den oben aufgeführten Entscheid (Urk. 86).

3. Dagegen erhob die Klägerin mit Eingabe vom 18. November 2024 rechtzeitig (vgl. Art. 311 Abs. 1 ZPO und Urk. 81) Berufung mit den vorgenannten Anträgen (Urk. 85). Die in derselben Eingabe erhobene Berufung gegen das Urteil im Verfahren CG210105-L wird unter der Geschäftsnummer LB240061-O geführt. Am 22. November 2024 reichte die Klägerin eine weitere Eingabe ein (Urk. 89). Der mit Verfügung vom 26. November 2024 einverlangte Vorschuss für die Gerichtskosten in der Höhe von Fr. 3'000.– (Urk. 90), wurde fristgerecht geleistet (Urk. 91). Am 20. Mai 2025 reichte die Klägerin eine weitere Eingabe ein (Urk. 94), welche der Beklagten am 22. Mai 2025 zur Kenntnis gebracht wurde (Urk. 96; Prot. II S. 4).

4. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (Urk. 1–84). Da sich die Berufung – wie nachfolgend aufgezeigt wird – sogleich als offensichtlich unbegründet erweist, kann auf das Einholen einer Berufungsantwort verzichtet werden (vgl. Art. 312 Abs. 1 ZPO). Das Verfahren ist spruchreif.

II. Prozessuale Vorbemerkungen

1.1. Mit der Berufung kann die unrichtige Rechtsanwendung und eine unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). In der schriftlichen Berufungsbegründung (Art. 311 ZPO) ist hinreichend genau aufzuzeigen, inwiefern der erstinstanzliche Entscheid in den angefochtenen Punkten als fehlerhaft zu betrachten ist bzw. an einem der genannten Mängel leidet. Das setzt (im Sinne einer von Amtes wegen zu prüfenden Eintretensvoraussetzung) voraus,

dass der Berufungskläger die vorinstanzlichen Erwägungen bezeichnet, die er an-
ficht, sich argumentativ mit diesen auseinandersetzt und mittels genügend präziser
Verweisungen auf die Akten aufzeigt, wo die massgebenden Behauptungen, Erklä-
rungen, Bestreitungen und Einreden erhoben wurden bzw. aus welchen Aktenstel-
len sich der geltend gemachte Berufungsgrund ergeben soll. Die pauschale Ver-
weisung auf frühere Vorbringen oder deren blosser Wiederholung genügen nicht
(vgl. BGE 141 III 569 E. 2.3.3; BGE 138 III 374 E. 4.3.1; BGer 5A_751/2014 vom
28. Mai 2015 E. 2.1). Was nicht oder nicht in einer den gesetzlichen Begründungs-
anforderungen entsprechenden Weise beanstandet wird, braucht von der Rechts-
mittelinstanz nicht überprüft zu werden; diese hat sich – abgesehen von offensicht-
lichen Mängeln – grundsätzlich auf die Beurteilung der Beanstandungen zu be-
schränken, die in der schriftlichen Begründung formgerecht gegen den erstinstanz-
lichen Entscheid erhoben werden (vgl. BGE 142 III 413 E. 2.2.4 m.w.H.; BGer
5A_111/2016 vom 6. September 2016 E. 5.3).

1.2. Soweit die Klägerin in ihrer Berufungsschrift diverse rechtliche Ausführungen
macht, ohne Bezug auf die vorinstanzlichen Erwägungen zu nehmen bzw. ohne
eine konkrete und begründete Rüge zu erheben (Urk. 85 S. 3 Ziff. 1, S. 4 Ziff. 4–6,
S. 5 Ziff. 7 und 10 f., S. 6 Ziff. 12–14, S. 7 Ziff. 17 f. sowie S. 10 Ziff. 26), genügt
dies den vorstehend aufgezeigten Begründungsanforderungen nicht. Es ist daher
nicht weiter darauf einzugehen. Dasselbe gilt auch für ihre pauschalen Rügen der
Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör (Urk. 85 S. 4 Ziff. 3), von Art. 5
Abs. 1–4 BV (Urk. 85 S. 5 Ziff. 8 f.), des Willkürverbots (Urk. 85 S. 4 Ziff. 2), von
Art. 6, Art. 14 und Art. 17 EMRK (Urk. 85 S. 8 Ziff. 20), von Art. 59 Abs. 2 lit. c ZPO
(Urk. 85 S. 8 Ziff. 21) sowie der Dispositions- und Verhandlungsmaxime (Urk. 85
S. 9 Ziff. 22–25). Die Klägerin unterlässt es, konkret aufzuzeigen, inwiefern die Vor-
instanz diese Bestimmungen und Grundsätze verletzt haben soll. Ebenso wenig ist
auf ihren offensichtlich haltlosen Vorwurf, der vorinstanzliche Entscheid sei in kei-
ner Art und Weise begründet und verstosse klar gegen das Willkürverbot (Urk. 85
S. 6 Ziff. 15), weiter einzugehen.

2. Neue Tatsachen und Beweismittel (Noven) können im Berufungsverfahren
nur unter den Voraussetzungen von Art. 317 Abs. 1 ZPO berücksichtigt werden,

d.h. wenn sie – kumulativ – ohne Verzug vorgebracht wurden (lit. a) und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (lit. b). Wer sich auf (unechte) Noven beruft, hat deren Zulässigkeit darzutun und ihre Voraussetzungen notwendigenfalls zu beweisen (BGE 143 III 42 E. 4.1; BGer 5A_86/2016 vom 5. September 2016 E. 2.1; je m.w.H.). Werden Tatsachenbehauptungen oder Beweisanträge im Berufungsverfahren bloss erneuert, ist unter Hinweis auf konkrete Aktenstellen aufzuzeigen, dass und wo sie bereits vor Vorinstanz eingebracht wurden; andernfalls gelten sie als neu (OGer ZH LB210053 vom 8. Dezember 2021 E. III. 4).

III. Beurteilung der Berufung

1. Nichtigkeit

Mit ihren Berufungsbegehren Ziffern 1, 3, 4, 5 und 6 verlangt die Klägerin, das Urteil der Vorinstanz sei für nichtig zu erklären (Urk. 85 S. 1 f.). Die Klägerin bringt jedoch keinerlei Sachumstände vor, die in irgendeiner Weise auf Nichtigkeit des angefochtenen Urteils schliessen lassen könnten und solche sind auch nicht ersichtlich. Die geltend gemachte Nichtigkeit des Urteils vom 26. September 2024 ist daher nicht gegeben.

2. Klagebewilligung

Die Vorinstanz führte in der Prozessgeschichte auf, dass der Antrag der Klägerin auf Nichtigklärung der Klagebewilligung mit Beschluss vom 5. November 2021 abgewiesen worden sei (Urk. 86 E. I. 2.1). Der Einwand der Klägerin, ihr Antrag auf Nichtigklärung werde im angefochtenen Entscheid nicht erwähnt (Urk. 85 S. 10 Ziff. 1), ist damit offensichtlich unbegründet. Sodann macht die Klägerin in der Berufungsschrift selbst geltend, die "Stockwerkeigentümerschaft, B. _____-strasse 1, ... [Postleitzahl] bestehend aus [...]" eingeklagt zu haben (Urk. 85 S. 10 Ziff. 3) und nicht die einzelnen Stockwerkeigentümer. Nicht erforderlich ist es, die Stockwerkeigentümer aufzuführen, aus welchen die Stockwerkeigentümerschaft besteht (BGE 145 III 121 E. 4.3.3). Entgegen der Ansicht der Klägerin liegt somit keine

Verletzung der Dispositionsmaxime vor. Die Klagebewilligung wurde korrekt ausgestellt und ist gültig. Der Beizug der Friedensrichterakten kann daher unterbleiben.

3. Vertretung der Beklagten durch Rechtsanwalt X3.

3.1. Die Vorinstanz erwog, Rechtsanwalt X3._____ sei gestützt auf den Zirkularbeschluss und die Vollmacht aller Stockwerkeigentümer mit Ausnahme der Klägerin je vom 10. Juni 2020 bevollmächtigt, die Beklagte auch im vorliegenden Verfahren zu vertreten. Ein Zirkularbeschluss setze im Sinne von Art. 66 Abs. 2 ZGB eine einstimmige und schriftliche Zustimmung sämtlicher Stockwerkeigentümer voraus. Ausnahmsweise könne der Zirkulationsbeschluss ohne die Unterschrift eines einzelnen Stockwerkeigentümers zustande kommen. Dies sei der Fall, wenn dieser Stockwerkeigentümer – wie vorliegend – nicht am Beschluss mitwirken dürfe, da gegen ihn (bzw. von ihm gegen die Stockwerkeigentümergeinschaft) geklagt werde. Rechtsanwalt X3._____ sei zudem am 31. Dezember 2022 von der Beklagten auch explizit für das vorliegende Verfahren bevollmächtigt worden. Auf die haltlosen, von der Klägerin standardmässig vorgetragene Behauptungen betreffend Urteilsunfähigkeit der einzelnen Stockwerkeigentümer bzw. von Rechtsanwalt X3._____ sowie durch sie begangene Urkundenfälschungen müsse nicht weiter eingegangen werden. Mit diesen unsubstantiierten Behauptungen sei die Klägerin nicht zu hören. Es bedürfe deshalb auch weder amtlicher Ausweise, um die Unterschriften zu überprüfen, noch Handlungsfähigkeitszeugnisse. Zusammengefasst seien die geltend gemachten Zweifel der Klägerin an der Vertretungsbefugnis von Rechtsanwalt X3._____ unbegründet. Damit erübrige sich auch die Vorlage des Originals des Zirkularbeschlusses bzw. der Vollmacht (Urk. 86 E. I. 3.1).

3.2. Die Klägerin hält auch im Berufungsverfahren an ihrem Standpunkt fest, dass Rechtsanwalt X3._____ nicht bevollmächtigt worden und daher nicht berechtigt sei, die Stockwerkeigentümergeinschaft im vorliegenden Verfahren zu vertreten. Entgegen den Ausführungen der Vorinstanz habe Rechtsanwalt X3._____ nicht behauptet, auf dem Weg des Zirkularbeschlusses am 10. Juni 2020 bevollmächtigt worden zu sein. Weder Rechtsanwalt X3._____ noch die Vorinstanz wüssten, wer den Zirkularbeschluss sowie die Vollmacht vom 10. Juni 2020 unterschrieben habe. Es seien keine Personenangaben zu den Unterschriften gemacht worden. Sie habe

Kontakt mit den anderen Miteigentümern, welche ihr bestätigt hätten, keine Kenntnis des Verfahrens und Rechtsanwalt X3._____ für dieses nicht bevollmächtigt zu haben. Sie selbst sei Mitglied der Stockwerkeigentümergeinschaft und habe Rechtsanwalt X3._____ mit Sicherheit nicht bevollmächtigt. Zudem gebe es ausser ihr nur einen anderen Stockwerkeigentümer, nämlich C._____; alle anderen seien entweder Miteigentümer (H._____, I._____, D._____ und E._____), nicht im Haus wohnhaft (J._____ und F._____) oder Miteigentümer der Tiefgarage (L._____). Rechtsanwalt X3._____ habe auch nie behauptet, von den anderen Miteigentümern bevollmächtigt worden zu sein. Vielmehr habe er fälschlicherweise angegeben, von der Verwaltung, O._____ bzw. der P._____ GmbH, bevollmächtigt worden zu sein. O._____ habe ihr gegenüber jedoch bestätigt, Rechtsanwalt X3._____ nicht zu kennen und diesen nicht beauftragt zu haben. Ausserdem sei gerichtsnotorisch, dass O._____ bzw. die P._____ GmbH per 30. Juni 2023 als Verwaltung zurückgetreten sei. Somit sei Rechtsanwalt X3._____ seit diesem Datum definitiv nicht mehr bevollmächtigt, die Beklagte zu vertreten. Sämtliche der eingereichten Fotokopien der Vollmachten seien ersichtlich Fälschungen, weshalb die Originale vorzulegen seien (Urk. 85 S. 11–15 und S. 27).

3.3. Um seine Vertretungsbefugnis zu belegen, reichte Rechtsanwalt X3._____ mit der Klageantwort (Urk. 17) die Vollmacht der Verwaltung (P._____ GmbH [O._____]) vom 17. Dezember 2021 (Urk. 19A), die Vollmacht und den Zirkularbeschluss vom 10. Juni 2020 (Urk. 19/B–C) sowie den Bewirtschaftungsvertrag mit der Q._____ AG vom 11. Juni/1. Juli 2021 (Urk. 19/D) ein. Damit stützte er sich entgegen der Behauptung der Klägerin sehr wohl (auch) auf den Zirkularbeschluss vom 10. Juni 2020. Auch bestehen keine Zweifel, dass der Zirkularbeschluss sowie die Vollmacht vom 10. Juni 2020 von sämtlichen Stockwerkeigentümern mit Ausnahme der Klägerin – ihre Zustimmung war für die Mandatierung von Rechtsanwalt X3._____ auch nicht erforderlich (vgl. Wermelinger, Der Querulant im Stockwerkeigentum: Wie geht man mit ihm um?, in Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2015, Bern 2015, S. 79 ff., S. 122) – unterzeichnet wurden (Urk. 19/B–C). Bei sämtlichen dieser Personen handelt es sich um Stockwerkeigentümer (vgl. Urk. 3/18). Entgegen der Auffassung der Klägerin ist nicht von Belang, ob sie ihre Stockwerk-

einheit selbstbewohnen oder vermieten oder Allein- oder Miteigentümer derselben sind.

Soweit die Klägerin behauptet, die anderen Stockwerkeigentümer wüssten nichts vom vorliegenden Verfahren und hätten ihr gegenüber bestätigt, Rechtsanwalt X3._____ nicht beauftragt zu haben, zeigt sie nicht auf, wo sie dies vor Vorinstanz bereits vorbrachte oder weshalb es ihr nicht möglich war, dies bereits in das vorinstanzliche Verfahren einzubringen. So erwähnt sie insbesondere nicht, wann ihr dies von den anderen Stockwerkeigentümern bestätigt worden sein soll. Ihre Behauptung gilt daher als neu und damit im Berufungsverfahren verspätet (vgl. oben E. II. 2). Ohnehin ist die Behauptung nicht plausibel. Es ist gerichtsnotorisch, dass die Klägerin seit mehreren Jahren in diversen Rechtsstreitigkeiten mit den übrigen Stockwerkeigentümern steht. Zudem wurde Rechtsanwalt X3._____ – wie die Vorinstanz ebenfalls zutreffend ausführte und worauf die Klägerin in ihrer Berufung nicht eingeht – am 31. Dezember 2022 von der Beklagten nochmals explizit für das vorliegende Verfahren bevollmächtigt (Urk. 66/F Traktandum 10.3.3). Die entsprechende Vollmacht vom 9. Januar 2023, unterzeichnet von O._____ für die P._____ GmbH (Urk. 66/E), wurde mit der Replikschrift vom 6. November 2023 eingereicht (Urk. 65). Betreffend die Behauptung der Klägerin, auch O._____ habe ihr bestätigt, Rechtsanwalt X3._____ nicht zu kennen und nie beauftragt zu haben, kann auf das Ausgeführte zu den Stockwerkeigentümern verwiesen werden. Ebenso ist sie mit ihrem Vorbringen, wonach die P._____ GmbH ihr Mandat per 30. Juni 2023 niedergelegt habe, im Berufungsverfahren nicht mehr zu hören (oben E. II. 2). Im Übrigen würde dies nichts an der Vertretungsbefugnis von Rechtsanwalt X3._____ ändern.

Auch die Behauptungen der Klägerin zur am 17. April 2024 beschlossenen Forderungsstundung betreffend die Verfahren FV220152 und FV220153 (Urk. 85 S. 14) gelten mangels Verweis auf ihre vorinstanzlichen Vorbringen als neu und sind daher vorliegend nicht mehr zu berücksichtigen (oben E. II. 2). Entgegen ihrer Ansicht vermag dies aber ohnehin keine Urteilsunfähigkeit der Stockwerkeigentümer zu begründen.

Soweit die Klägerin zudem erneut einen Interessenkonflikt von Rechtsanwalt X3._____ behauptet (Urk. 85 S. 15), ohne sich mit den diesbezüglichen – zutreffenden – Erwägungen der Vorinstanz (Urk. 86 E. I. 3.2) auseinanderzusetzen, ist auch darauf nicht weiter einzugehen (oben E. II. 1.1).

Schliesslich hat auch ein Wechsel in der Stockwerkeigentümerschaft – entgegen der Ansicht der Klägerin (Urk. 94) – keinen Einfluss auf die Vertretungsbefugnis von Rechtsanwalt X3._____ im vorliegenden Prozess.

Zusammengefasst bestehen in Übereinstimmung mit der Vorinstanz keine Zweifel an der Vertretungsbefugnis von Rechtsanwalt X3._____ für die Beklagte im vorliegenden Verfahren, sodass die Vorlage der Originale der Zirkularbeschlüsse bzw. der Vollmachten nicht notwendig ist (vgl. Art. 180 Abs. 1 ZPO).

4. Beschlüsse der ausserordentlichen Stockwerkeigentümersammlung vom 10. Mai 2021

4.1. Zum Rechtlichen der Beschlussfassung im Stockwerkeigentum sowie der Anfechtung bzw. Nichtigkeit solcher Beschlüsse kann vollumfänglich auf die zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz verwiesen werden (Urk. 86 E. II. 2.1.1 f.).

4.2. Einberufung der Versammlung

4.2.1. Die Vorinstanz erwog, die Klägerin mache sinngemäss geltend, die Versammlung sei nicht durch die zuständige Person einberufen worden, da J._____ seit mindestens zehn Jahren urteilsunfähig sei. Die von der Klägerin angeführten Indizien, liessen nicht auf eine Urteilsunfähigkeit von J._____ schliessen. J._____ habe mit Schreiben vom 23. Februar 2021 zwar seinen Rücktritt im Laufe des Jahres 2021 angekündigt. Er habe dargelegt, er werde sein Amt noch so lange weiterführen, bis eine neue Verwaltung ihre Tätigkeit aufgenommen haben werde, spätestens per 31. Mai 2021. Entgegen seiner Absichtserklärung sei J._____ anlässlich der 15. ordentlichen Stockwerkeigentümersammlung bis Ende Mai 2021 bzw. bis zur Wahl einer neuen Verwaltung und deren Mandatsantritt als Verwalter gewählt worden (Urk. 20/1 Traktandum 4a; vgl. CG210105; angesichts des Rücktritts des Verwalters J._____ habe es dem von der Klägerin erwähnten gerichtlichen

Abberufungsverfahren ES210033 bereits bei Einreichung des Gesuches an der materiellen Grundlage gefehlt, was ein Nichteintreten zur Folge gehabt habe). Wie noch zu zeigen sein werde, habe die nachfolgende Verwaltung Q._____ AG ihre Tätigkeit per 1. Juli 2021 aufgenommen. Damit sei J._____ bis am 30. Juni 2021 rechtmässiger Verwalter der Beklagten gewesen. Dass er sein Schreiben vom 24. Juni 2021 (allenfalls unter falscher Bezugnahme auf die 14. statt auf die 15. ordentliche Stockwerkeigentümersversammlung) verfasst habe bzw. am 28. Juni 2021 im Verfahren ES210033 noch Rechtsanwalt X3._____ bevollmächtigt habe, sei somit kein Hinweis für eine Urteilsunfähigkeit. Auch eine vorerst erfolglose Eintreibung einer Forderung (u.a. infolge des Nichterscheinens von J._____ als Verwalter an der Schlichtungsverhandlung und der alleinigen Anwesenheit von Rechtsanwalt X3._____) gegenüber der Klägerin im Betrag von Fr. 47'503.60 (vgl. Verfahren ES190059, FV200155 und FV210210) stelle selbstredend kein Indiz für eine Urteilsunfähigkeit dar. Es bestünden zusammenfassend keine Gründe, an der Urteilsfähigkeit von J._____ zu zweifeln. Damit sei die Einberufung der ausserordentlichen Stockwerkeigentümersversammlung vom 10. Mai 2021 durch ihn als Verwalter nicht zu beanstanden (Urk. 86 E. II. 2.3.2).

4.2.2. Mit ihrer Berufung macht die Klägerin geltend, J._____ sowie die anderen Stockwerkeigentümer hätten ihr bestätigt, dass J._____ die Versammlung nicht einberufen habe (Urk. 85 S. 21 f.). Wo sie dies bereits vor Vorinstanz vorbrachte, zeigt die Klägerin nicht auf, sodass sie damit im Berufungsverfahren nicht mehr zu hören ist (oben E. II. 2).

4.2.3. Sodann stellt sich die Klägerin – wie bereits vor Vorinstanz – auf den Standpunkt, J._____ sei nicht urteilsfähig (Urk. 85 S. 16, S. 21 und S. 24). Sie behauptet in diesem Zusammenhang unter anderem, seine Tochter R._____ hätte ihr bestätigt, dass er unter Demenz und Alzheimer leide und die Urteilsunfähigkeit ärztlich attestiert worden sei (Urk. 85 S. 24). Auch diesbezüglich unterlässt es die Klägerin, aufzuzeigen, wo sie entsprechendes bereits vor Vorinstanz vorbrachte, sodass sie damit nicht mehr zu hören ist (oben E. II. 2). Nicht weiter einzugehen ist ferner auf ihre pauschale Behauptung, sie habe J._____ seit 2021 mehrmals gesehen und es sei offensichtlich, dass er aufgrund von Altersschwäche und diversen psychischen

Störungen urteilsunfähig sei (Urk. 85 S. 16). Anzumerken ist, dass das Alter alleine noch nicht zur Umkehr der Vermutung der Urteilsfähigkeit führt (BSK ZGB I-Fankhauser, Art. 16 N 22). Des Weiteren vermögen auch ihre Ausführungen zu einer Rechnung über Fr. 47'503.60 für die Nebenkosten 2020 (Urk. 85 S. 24) sowie eine an Rechtsanwalt X3._____ erteilte Vollmacht vom 28. Juni 2021 in einem anderen Verfahren (Urk. 85 S. 23) keine Urteilsunfähigkeit von J._____ zu begründen. Was die behauptete Forderungsstundung betrifft (Urk. 85 S. 24), kann auf das hierzu bereits Ausgeführte verwiesen werden (oben E. III. 3.3). Zusammenfassend bestehen in Übereinstimmung mit der Vorinstanz keine Zweifel an der Urteilsfähigkeit von J._____ im Zusammenhang mit der ausserordentlichen Stockwerkeigentümergeversammlung vom 10. Mai 2021.

4.2.4. Die Klägerin macht weiter geltend, J._____ sei nie der Verwalter der Beklagten gewesen. Es sei von Rechtsanwalt X3._____ weder behauptet noch belegt worden, dass J._____ der Verwalter gewesen sei. So sei insbesondere kein Verwaltungsvertrag eingereicht worden. Auch habe J._____ nie Leistungen als Verwalter erbracht. Sie habe bestritten, dass J._____ der Verwalter gewesen sei (Urk. 85 S. 19, S. 22 f. und S. 26).

4.2.5. Entgegen der Ansicht der Klägerin wurde in der Klageantwort behauptet, dass J._____ bis zum 30. Juni 2021 der Verwalter der Beklagten war (Urk. 17 S. 5). Ausserdem sprach die Klägerin in der Klagebegründung vom 22. Oktober 2021 selbst noch ausdrücklich vom "ehemaligen Verwalter J._____ " und führte aus, dessen Abberufung beantragt zu haben (Urk. 2). Anlässlich der 15. ordentlichen Stockwerkeigentümergeversammlung vom 12. März 2021 wurde J._____ bis Ende Mai 2021 bzw. bis zur Wahl einer neuen Verwaltung und deren Mandatsantritt nochmals ausdrücklich als Verwalter gewählt (Urk. 20/1 S. 3 Traktandum 4a; vgl. zu diesem Beschluss das Parallelverfahren LB240061-O). J._____ war somit als damaliger Verwalter der Beklagten für die Einberufung der ausserordentlichen Versammlung vom 10. Mai 2021 zuständig.

4.2.6. Die Vorinstanz erwog weiter, gemäss dem Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft vom 22. August 2002 werde die Versammlung vom Verwalter unter Beachtung einer Frist von mindestens zehn Tagen und mit Angabe der zu

behandelnden Geschäfte schriftlich einberufen. Die Beklagte habe ihre Einladung an die Klägerin am 27. April 2021 versandt, die Klägerin habe sie erst am 5. Mai 2021 abgeholt. Die Einladung sei empfangsbedürftig. Die Stockwerkeigentümersammlung vom 10. Mai 2021 sei gestützt auf die Covid-19-Verordnung 3 schriftlich durchgeführt worden, womit gemäss deren Art. 27 Abs. 2 eine Einberufungsfrist von nur vier Tagen bestanden habe. Damit erweise sich die Einladung an die Klägerin als rechtzeitig. Selbst wenn die zehntägige Einberufungsfrist gegolten hätte, hätte die Klägerin vor dem 10. Mai 2021 beanstanden müssen, dass – infolge ihrer späten Entgegennahme – die zehntägige Einberufungsfrist nicht eingehalten worden sei. Berufe sich eine Stockwerkeigentümerin nämlich auf einen Verfahrensfehler, zwingt der Grundsatz von Treu und Glauben gemäss Art. 2 ZGB sie dazu, den Mangel vor der Beschlussfassung zu beanstanden, um dessen Behebung zu ermöglichen (Urk. 86 E. II. 2.3.1).

Die Klägerin habe sich zuerst trotz der mit Schreiben vom 17. März 2021 mitgeteilten Möglichkeit aller Stockwerkeigentümer, Offerten von Verwaltungen einzuholen und diese bis zum 15. April 2021 an E. _____ zu senden, passiv verhalten. Am 28. April 2021 habe sie dann die Unterlagen für die Neuwahl der Verwaltung entgegengenommen. Sie hätten gemäss dem Begleitschreiben insbesondere eine Kurzübersicht mit einem Offertenvergleich sowie drei Offerten, u.a. diejenige der Q. _____ AG enthalten. Die Klägerin sei im Begleitschreiben aufgefordert worden, sofort die Vollständigkeit zu kontrollieren und sich bei fehlenden Dokumenten innerhalb von zwei Tagen zu melden. Die Klägerin habe mit Schreiben datierend vom 9. Mai 2021 ihren Stimmzettel mit folgendem Vermerk retourniert: "Auf Grund dass Sie nicht in der Lage sind, die Verwaltung der Stockwerkeigentümergeinschaft zu führen, musste ich NEIN zu aller Traktanden ankreuzen. Ich habe offensichtlich gegen jeder der von Ihnen vorgeschlagen Verwalter gestimmt, da es leider nicht möglich war, für kein einziger davon zuzustimmen. Ich bitte Sie hiermit, die Wahlergebnis mit Kopien von aller Stimmzetteln rasch möglich zur Verfügung zu stellen." Die Klägerin habe somit weder geltend gemacht, dass die im Begleitschreiben erwähnten Unterlagen fehlten, noch dass sie zur Stimmabgabe weitere Unterlagen der Verwaltungen wie Betreibungsregisterauszüge etc. benötige. Vielmehr sei sie mit der Verwaltung durch J. _____ nicht einverstanden gewesen. Die Klägerin

handle damit treuwidrig. Sie hätte sich vor der Beschlussfassung melden und dar- tun müssen, welche Unterlagen ihr konkret zur Beurteilung der Offerten fehlten. Hinzu komme, dass sie offenbar ohne Weiteres in der Lage sei, Urkunden wie Straf- und Betreibungsregisterauszüge selber zu besorgen. Was die von der Klägerin (un- substantiiert) gerügte mangelhaft begründete Traktandenliste betreffe, so hätte sie spätestens bei ihrer Stimmabgabe bemängeln müssen, dass einzelne Traktanden nicht gehörig begründet gewesen seien, um sich eine Meinung zu bilden (Urk. 86 E. II. 2.3.3).

4.2.7. Die Klägerin moniert, es seien keine Beweise eingereicht worden, dass die Versammlung statutenmässig einberufen worden sei. Die Vorinstanz fixiere sich darauf, ob sie rechtzeitig eingeladen worden sei. Es fehlten jedoch Nachweise, dass die anderen Stockwerkeigentümer innert der notwendigen Frist von zehn Ta- gen die Einladungen mit den Traktandenlisten und sämtlichen weiteren Unterlagen erhalten hätten. Die Stockwerkeigentümer hätten ihr bestätigt, keine Einladungen erhalten zu haben (Urk. 85 S. 16, S. 18–22, S. 24 und S. 27).

4.2.8. Was die behauptete Bestätigung der anderen Stockwerkeigentümer anbe- langt, zeigt die Klägerin nicht auf, wo sie dies bereits vor Vorinstanz vorbrachte, sodass sie damit im Berufungsverfahren nicht mehr zu hören ist (oben E. II. 2). Sodann sind die eingereichten Stimmzettel der anderen Stockwerkeigentümer (Urk. 20/5–10) ausreichender Beleg dafür, dass diese die Einladung zur Versamm- lung am 10. Mai 2021 samt den Traktanden erhielten. Es gibt keine Gründe, um an der Echtheit der Stimmzettel zu zweifeln (unten E. III. 4.3.4). Hätten weitere Unter- lagen gefehlt, wäre es Sache der Stockwerkeigentümer gewesen, nach Treu und Glauben den Mangel vor der Beschlussfassung zu beanstanden, um die Behebung zu ermöglichen. Dasselbe gilt auch betreffend die Einhaltung der Einberufungsfrist (vgl. Urk. 86 E. II. 2.3.1).

4.3. Beschlussfassung

4.3.1. Die Vorinstanz erwog, dem Protokoll der ausserordentlichen Stockwerkei- gentümerversammlung vom 10. Mai 2021 sei zu entnehmen, dass diese auf dem schriftlichen Weg stattgefunden habe und sämtliche Stimmzettel der Stockwerkei-

gentümer rechtzeitig eingegangen seien. Die schriftliche Beschlussfassung sei aufgrund der Covid-19-Pandemie und des zu dieser Zeit geltenden Art. 27 der Verordnung 3 über Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus nicht zu beanstanden – insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Klägerin die damit notwendigerweise wegfallenden Diskussionen vor der Beschlussfassung vor dem 10. Mai 2021 nicht gerügt habe. Entgegen der Klägerin bestünden keine ernsthaften Hinweise, dass die Stimmzettel nicht von den betreffenden Stockwerkeigentümern unterschrieben und rechtzeitig abgeschickt worden seien. Die Stimmzettel hätten bis zum 10. Mai 2021 (Datum Poststempel) per Briefpost an den Verwalter J. _____ eingereicht werden müssen. Das Protokoll halte das Eingangs- bzw. Poststempeldatum ("Eingang Datum Poststempel") fest. Alle protokollierten Daten stammten aus dem Zeitraum bis und mit zum 9. Mai 2021. Zu Recht mache die Klägerin betreffend den Stimmzettel der Stockwerkeigentümer H. _____ /I. _____ (welcher am 30. April 2021 unterschrieben worden sei und gemäss Protokoll entweder den Poststempel vom 29. April 2021 trage oder dann eingegangen sei) zwar geltend, es sei unmöglich, eine Sendung der Post zu übergeben, bevor man diese unterschrieben habe. Rechtsanwalt X3. _____ habe geltend gemacht, die Stimmzettel seien alle am Unterschriftsdatum rechtzeitig der Verwaltung zugestellt worden. Dies möge zutreffen, erkläre aber nicht, weshalb der Stimmzettel der Stockwerkeigentümer H. _____ /I. _____ gemäss Protokoll den Poststempel vom 29. April 2021 trage oder dann bei J. _____ eingegangen sein solle. Letztlich könne die Frage jedoch offengelassen werden, da das Protokoll vom 11. Mai 2021 stamme und infolge Postversand der Stimmzettel davon ausgegangen werden könne, dass die dann dem Verwalter vorliegenden Stimmzettel alle bis am 10. Mai 2021 – und somit rechtzeitig – bei der Post aufgeben worden seien. Dass die Stimmzettel der übrigen Stockwerkeigentümer auf der ersten Seite nicht paraphiert worden seien, schade nicht, mache doch die Klägerin nicht substantiiert geltend, die Integrität der Stimmzettel sei nicht gewährleistet.

Betreffend die Stockwerkeigentümer H. _____ /I. _____ und D. _____ /E. _____ mache die Klägerin geltend, es könne nur eine Person das Stimmrecht ausüben und es sei ein Vertreter zu ernennen. Nähmen beide Miteigentümer einer Stockwerkeinheit an der Stockwerkeigentümerversammlung teil, hätten sie lediglich eine

Stimme, die sie durch einen Vertreter abgaben (Art. 712o Abs. 1 ZGB und Reglement Ziffer 34). Sinn dieser Gesetzesbestimmung sei, dass nur eine Stimme je Stockwerkanteil abgeben werden dürfe. Aus dem Protokoll sowie den eingereichten Stimmzetteln der Stockwerkeigentümer H._____/I._____ und D._____/E._____ ergebe sich, dass der Gesetzeszweck im Rahmen der schriftlichen Beschlussfassung vom 10. Mai 2021 eingehalten worden sei. Dass die Stockwerkeigentümer H._____/I._____ und D._____/E._____ dabei nicht jeweils eine Partei (wie anlässlich einer Versammlung gestützt auf Art. 712o Abs. 1 ZGB) bevollmächtigt, sondern den Stimmzettel (wie bei einem Zirkularbeschluss gestützt auf Art. 66 Abs. 2 ZGB) beide unterschrieben hätte, könne angesichts der schriftlichen Beschlussfassung nicht schaden (Urk. 86 E. II. 2.4.1).

4.3.2. Soweit die Klägerin mit ihrer Berufung pauschal rügt, eine schriftliche Beschlussfassung sei nicht zulässig gewesen (Urk. 85 S. 25), ohne sich mit den vorinstanzlichen Erwägungen auseinanderzusetzen, ist darauf nicht weiter einzugehen (oben E. II. 1.1),

4.3.3. Die Klägerin moniert, es seien keine Beweise eingereicht worden, dass die Stimmzettel rechtzeitig der Post übergeben worden seien und der Protokollführer diese erhalten habe. Indem die Zeugenbefragung der anderen Miteigentümer offeriert worden sei, um die persönliche Übergabe der Stimmzettel an J._____ zu bestätigen, werde anerkannt, dass es sich beim Protokoll um eine gefälschte Urkunde handle. Die anderen Miteigentümer hätten ihr auch bestätigt, dass sie keine Stimmzettel unterschrieben und rechtzeitig der Post übergeben hätten (Urk. 85 S. 16–18, S. 25 und S. 27).

4.3.4. Was diese letzte Behauptung anbelangt, zeigt die Klägerin nicht auf, wo sie dies bereits vor Vorinstanz vorbrachte, sodass sie damit im Berufungsverfahren nicht mehr zu hören ist (oben E. II. 2). Sodann gibt es keine Gründe, um daran zu zweifeln, dass die Stimmzettel (Urk. 20/5–10) von den richtigen Personen unterzeichnet wurden; die Klägerin bringt auch keine solche vor. Es ist somit von deren Echtheit auszugehen (vgl. Art. 180 Abs. 1 ZPO). Des Weiteren unterlässt es die Klägerin, aufzuzeigen, wo Rechtsanwalt X3._____ zugegeben haben soll, dass die Stimmzettel der Post nicht übergeben worden seien, und dies ist auch nicht ersicht-

lich. Ferner stellt auch die Offerte des Zeugenbeweises für die rechtzeitige Übergabe der Stimmzettel keine Anerkennung der Fälschung des Protokolls dar. Im Übrigen setzt sich die Klägerin nicht mit den vorinstanzlichen Erwägungen auseinander (oben E. II. 1.1). Es hat daher betreffend Rechtzeitigkeit der Stimmabgaben beim vorinstanzlichen Entscheid zu bleiben.

4.3.5. Soweit die Klägerin in ihrer Berufungsschrift erneut rügt, die Stockwerkeigentümer H._____/I._____ und D._____/E._____ hätten keinen Vertreter ernannt, sodass die Stimmzettel nicht gültig seien (Urk. 85 S. 25), ohne sich mit den vorinstanzlichen Erwägungen auseinanderzusetzen, ist darauf nicht weiter einzugehen (oben E. II. 1.1). Wie bereits erwähnt (oben E. III. 3.3), sind – entgegen der Ansicht der Klägerin (Urk. 85 S. 22 und S. 26) – nicht nur sie und C._____ Stockwerkeigentümer und stimmberechtigt. Auch die übrigen Stockwerkeigentümer hatten in Bezug auf diese Abstimmung ein Stimmrecht, mit Ausnahme von L._____. Was diesen betrifft, übersieht die Klägerin (Urk. 85 S. 19), dass die Vorinstanz – in ihrem Sinne – dessen Stimme bereits mangels Stimmberechtigung wie eine enthaltene behandelte (Urk. 86 E. II. 2.4.1). Auf die weiteren Ausführungen der Vorinstanz in diesem Zusammenhang geht die Klägerin nicht ein, sodass es damit sein Bewenden hat (oben E. II. 1.1).

4.3.6. Weiter erwog die Vorinstanz, dass es zwar stimme, wenn die Klägerin sich darauf berufe, es habe auch unter Geltung der Corona-Massnahmen eine physische Restversammlung stattfinden müssen. Gemäss Reglement der Beklagten leite der Verwalter die Versammlung. Die Beschlüsse seien zu protokollieren. Traktandiert worden sei die Protokollführung durch J._____; ebenso sei seine Wahl zum Stimmenzähler vorgeschlagen worden. Mit beidem seien alle Stockwerkeigentümer ausser der Klägerin einverstanden gewesen. Damit habe die physische Restversammlung in der Person von J._____ bestanden (Urk. 86 E. II. 2.4.1).

4.3.7. Die Klägerin moniert, die Vorinstanz behaupte zu Unrecht, dass die Hälfte der Stockwerkeigentümer, die zugleich die Hälfte der Wertquoten besässen, an der Versammlung anwesend oder vertreten gewesen seien. Die Vorinstanz nenne keine Namen, wer konkret an der Versammlung anwesend gewesen sei. Die Versammlung sei nicht beschlussfähig gewesen. Eine physische Restversammlung

habe nicht stattgefunden, denn es werde kein Ort der Versammlung genannt. Am 12. März 2021 habe keine Versammlung bzw. Restversammlung stattgefunden. Das Protokoll sei nicht am 12. März 2021 unterzeichnet worden (Urk. 85 S. 19 und S. 26 f.).

4.3.8. Absatz 1 von Art. 27 der Covid-19-Verordnung 3 ist so zu verstehen, dass Beschlüsse ungeachtet der Anzahl der anwesenden Personen gefasst werden können, womit sich die Frage stellt, ob die Verordnung Art. 712p ZGB, der die Beschlussfähigkeit regelt, nicht ohnehin ausser Kraft setzte, sodass keine Beschlussfähigkeit erforderlich war (Wermelinger, Erbrecht und Sachenrecht / Der Verwalter von Stockwerkeigentum und das Coronavirus, in: Müller/Schwarz [Hrsg.], Auf zu neuen Ufern! Festschrift für Walter Fellmann, Bern 2021, S. 325 ff., S. 333). Das Vorgehen des Verwalters der Beklagten, die eingegangenen Stimmzettel als Anwesende im Sinne von Art. 712p ZGB zu zählen, ist daher auch nicht zu beanstanden. Ausserdem bestand, wie die Vorinstanz zutreffend ausführte, eine physische Restversammlung in der Person von J._____. Mit den diesbezüglichen Erwägungen setzt sich die Klägerin nicht ausreichend auseinander (oben E. II. 1.1). Dass der Ort dieser physischen Restversammlung nicht genannt wurde, spielt keine Rolle. Zudem war auch nicht erforderlich, dass das Protokoll am 10. Mai 2021 erstellt oder unterzeichnet wurde; dies war auch nicht möglich, da die Stimmzettel bis zum 10. Mai 2021 der Post übergeben werden konnten.

4.3.9. Die Vorinstanz hielt weiter fest, mit dem Protokoll zur ausserordentlichen Stockwerkeigentümerversammlung vom 10. Mai 2021 sei nachgewiesen, dass die Q._____ AG an jener Versammlung mit 6 zu 1 Stimmen als neue Verwalterin gewählt worden sei (Traktandum 2) und dass H._____ und C._____ mit einer Mehrheit von je 6 Stimmen als Delegierte dazu ermächtigt worden seien, im Namen der Stockwerkeigentümergeinschaft den entsprechenden Verwaltungsvertrag abzuschliessen (Traktandum 4). Der Vertrag sei seitens der Beklagten am 1. Juli 2021 unterzeichnet worden. J._____ sei in diesem Zeitpunkt nicht mehr Verwalter der Beklagten gewesen und habe den Vertrag bereits deshalb nicht mehr unterzeichnen dürfen. Soweit ersichtlich (das von der Klägerin eingereichte Reglement sei z.T. schlecht lesbar) enthalte das Reglement keine Bestimmungen zur Wahl eines

Delegierten. Für die Wahl genüge somit das einfache Mehr. Die Wahl von H. _____ und C. _____ als Delegierte zur Vertragsunterzeichnung sei somit nicht zu beanstanden. Damit sei auch gesagt, dass die Beklagte durchgängig handlungsfähig gewesen sei. Den Schreiben vom 20. Juli 2021 sowie vom 26. August 2021 von Rechtsanwalt X3. _____ könne im Übrigen nicht entnommen werden, dass er oder die übrigen Stockwerkeigentümer die Q. _____ AG nicht als Verwaltung ab 1. Juli 2021 anerkannt hätten. Gemäss eingereichtem Bewirtschaftungsvertrag vom 11. Juni bzw. 1. Juli 2021 sei die Q. _____ AG mit O. _____ als Mandatsleiter per 1. Juli 2021 entsprechend dem Beschluss der Stockwerkeigentümersammlung vom 10. Mai 2021 als neue Verwalterin durch die Delegierten H. _____ und C. _____ beauftragt worden. Auf die haltlose gegenteilige Behauptung der Klägerin brauche nicht weiter eingegangen zu werden. Mit dem Bewirtschaftungsvertrag habe sich die Stockwerkeigentümergeinschaft zudem ausdrücklich damit einverstanden erklärt, dass das Bewirtschaftungsmandat per 1. Januar 2022 infolge familieninterner Nachfolgeregelung auf die P. _____ GmbH übertragen und durch diese zu denselben Bedingungen und mit demselben Personal weitergeführt werde (Urk. 86 E. II. 2.4.2).

4.3.10. Die Klägerin bestreitet mit ihrer Berufung pauschal, dass die Q. _____ AG die Tätigkeit als Verwalterin per 1. Juli 2021 aufgenommen habe (Urk. 85 S. 23). Auf die vorstehenden Erwägungen der Vorinstanz geht sie mit keinem Wort ein, womit sie ihrer Rüge- und Begründungspflicht nicht nachkommt (oben E. II. 1.1). Es hat daher beim vorinstanzlichen Entscheid zu bleiben.

4.4. Protokoll

4.4.1. Betreffend das Protokoll hielt die Vorinstanz fest, dass dieses sämtliche Beschlüsse aufführen müsse, inklusive der Erreichung der Beschlussfähigkeit (Art. 712n Abs. 2 ZGB i.V.m. Art. 712p Abs. 1 ZGB) sowie des genauen Abstimmungsergebnisses, damit später auch überprüft werden könne, ob das notwendige Mehr erreicht werden könne. Das Reglement der Beklagten enthalte betreffend Protokollierung keine zusätzlichen Regeln. Damit sei der zwingend erforderliche Inhalt dem Protokoll zu entnehmen: Es seien im Protokoll der ausserordentlichen Stockwerkeigentümer-"Versammlung" vom 10. Mai 2021 statt der Anwesenden die

eingegangenen Stimmzettel (und damit die Erreichung der Beschlussfähigkeit gemäss Art. 712p ZGB) sowie sämtliche Beschlüsse inklusive Abstimmungsergebnis festgehalten. Der Inhalt des Protokolls sei somit nicht zu beanstanden, ebenso wenig die Unterschrift durch Protokollführer J._____. Das Protokoll sei der Klägerin schliesslich am 19. Mai 2021 – und damit innert der im Reglement Ziffer 32 festgesetzten Monatsfrist – per eingeschriebener Postsendung zugestellt worden, womit die Frist für die Anfechtung zu laufen begonnen habe. Der Vollständigkeit halber bleibe festzuhalten, dass die Behauptung der Klägerin, J._____ habe sie aufgefordert, die gefassten Beschlüsse ohne Akteneinsicht zu akzeptieren, aktenwidrig sei. In Ziffer 5 des Protokolls sei festgehalten, dass die Abstimmungsunterlagen und die Verwaltungsakten im Sitzungszimmer der Kanzlei von Rechtsanwalt X3._____ gestützt auf dessen Schreiben vom 26. Januar 2021 nach Voranmeldung hätten eingesehen werden können (Urk. 86 E. II. 2.4.3 f.).

4.4.2. Die Klägerin macht geltend, es sei nicht bewiesen worden, dass die anderen Stockwerkeigentümer das Protokoll innerhalb der Monatsfrist erhalten hätten, denn es stehe im Protokoll nur, dass ihnen dieses per E-Mail zugestellt worden sei. Die anderen Miteigentümer hätten ihr bestätigt, keine Kopie des Protokolls erhalten zu haben (Urk. 85 S. 16, S. 18–22 und S. 24). J._____ habe ihr bestätigt, weder die Beschlüsse erfasst bzw. das Protokoll erstellt noch das Protokoll unterschrieben zu haben, was sie vor Vorinstanz auch gerügt habe und von Rechtsanwalt X3._____ nicht bestritten worden sei. Das Protokoll sei nicht sorgfältig geführt worden, sondern eine verfälschte Urkunde (Urk. 85 S. 27).

4.4.3. Die Klägerin zeigt nicht auf, wo sie vor Vorinstanz bereits vorbrachte, dass ihr J._____ bestätigt habe, das Protokoll nicht erstellt und unterschrieben zu haben, sodass darauf nicht weiter einzugehen ist (oben E. II. 2). Im Übrigen ist dies auch nicht plausibel, denn das Protokoll trägt zweifelsfrei die Unterschrift von J._____ (vgl. Urk. 3/17; Urk. 19/B; Urk. 19/C; Urk. 20/7). Es sind keine Gründe für die Annahme einer Fälschung ersichtlich und die Klägerin bringt auch keine vor. Sodann kann die Klägerin nichts zu ihren Gunsten ableiten, wenn die anderen Miteigentümer das Protokoll nicht innert Monatsfrist erhalten hätten, denn dies hat weder die Nichtigkeit noch die Anfechtbarkeit der Beschlüsse zu Folge.

4.4.4. Die Klägerin moniert, entgegen der Behauptung der Vorinstanz seien die gefassten Beschlüsse und Verwaltungsakten nicht im Sitzungszimmer der Kanzlei von Rechtsanwalt X3._____ gewesen (Urk. 85 S. 27). Was die Klägerin daraus zu ihren Gunsten ableiten möchte, führt sie nicht aus. Auch setzt sie sich nicht mit der vorinstanzlichen Erwägung auseinander, wonach ihr das Schreiben von Rechtsanwalt X3._____ vom 26. Januar 2021, mit welchem ihr mitgeteilt worden sei, dass die Verwaltungsakten infolge der eingeschränkten Vorschriften der Covid-19-Pandemie in der Kanzlei von Rechtsanwalt X3._____ zur Verfügung stünden, am 3. Februar 2021 zugestellt worden sei (Urk. 86 E. II. 2.4.4). Es hat daher beim vorinstanzlichen Entscheid zu bleiben (oben E. II. 1.1).

4.5. Soweit die Klägerin ferner pauschal geltend macht, die Beschlüsse enthielten gravierende Widerrechtlichkeiten, welche die Struktur der Stockwerkeigentümerschaft schwerwiegend verletzen, der Beschluss sei nicht vereinbar mit Bestimmungen, welche die Gläubiger oder das öffentliche Interesse schützten, der Beschluss sei unmoralisch oder habe einen unmöglichen Inhalt und der Beschluss verletze die Persönlichkeitsrechte ohne Rechtfertigungsgrund (Urk. 85 S. 18), ohne aufzuzeigen, weshalb dem so sein soll, ist darauf nicht weiter einzugehen (oben E. II. 1.1).

5. Erstinstanzliche Kosten- und Entschädigungsfolgen

5.1. Die Vorinstanz erwog, gemäss der Klägerin betrage der Streitwert ihrer Klage über Fr. 30'000.– bzw. sei es ihr mangels Informationen zum Stimmzettel fast unmöglich bzw. schwierig, einen Streitwert zu nennen. Die Beklagte habe gegen die Bezifferung des Streitwertes in der Klageantwort keine Einwendungen erhoben. In ihrer Replik behaupte die Klägerin dann, dass der Streitwert "0 bzw relativ gering" sei und bitte um Überweisung an das Einzelgericht. Der Streitwert werde durch das Rechtsbegehren bestimmt (Art. 91 Abs. 1 ZPO). Laute das Rechtsbegehren nicht auf eine bestimmte Geldsumme, so setze das Gericht den Streitwert fest, sofern sich die Parteien darüber nicht einigten oder ihre Angaben offensichtlich unrichtig seien (Art. 91 Abs. 2 ZPO). Die Anfechtung von Beschlüssen der Stockwerkeigentümersammlung sei grundsätzlich eine vermögensrechtliche Angelegenheit. Die streitigen Rechte hätten einen Geldwert, der geschätzt werden könne. Auf den An-

fechtungsgrund könne es dabei nicht ankommen. Streitwertbestimmend sei in der Regel das Interesse der beklagten Stockwerkeigentümergeinschaft als Gesamtes und nicht dasjenige der klagenden Stockwerkeigentümerin (Urk. 86 E. III. 1 f.). Den angefochtenen Traktanden seien folgende Streitwerte beizumessen: 1a. "Wahl Protokollführer: Verwalter J._____" Fr. 500.–; 1b. "Wahl Stimmzähler: Verwalter J._____" Fr. 500.– (vgl. Parallelverfahren CG210105). Betreffend Traktandum 2. "Wahl einer neuen Verwaltung" "welcher Offerte stimmen Sie zu?" sei für die Berechnung des Streitwerts das jährliche Verwaltungshonorar auf zwanzig Jahre zu kapitalisieren, weshalb der Streitwert aufgrund des jährlichen Verwaltungshonorars von Fr. 6'100.– auf Fr. 122'000.– festzusetzen sei. Beim Traktandum 3a+b: "Erhöhung der Kompetenzsumme der Verwaltung von aktuell CHF 1'000.00 auf CHF 3'500.00" sei von einem Streitwert von Fr. 2'500.– kapitalisiert auf 20 Jahre, d.h. Fr. 50'000.–, auszugehen. Dem Traktandum 4. "Wahl von zwei Delegierten" sei ermessensweise wiederum ein Streitwert von Fr. 500.– beizumessen. Es resultiere ein Streitwert von Fr. 173'500.–. Die Entscheidgebühr betrage aufgrund des Streitwertes (sowie des Zeitaufwandes und der Schwierigkeit) Fr. 12'000.– (§ 4 Abs. 1 und Abs. 2 GebV OG). Da es sich grösstenteils um wiederkehrende Leistungen handle, sei die Gerichtsgebühr um die Hälfte zu reduzieren (§ 4 Abs. 3 GebV OG). Dies ergebe eine Entscheidgebühr Fr. 6'000.–. Sie sei ausgangsgemäss der Klägerin aufzuerlegen. Dasselbe gelte für die Kosten des Schlichtungsverfahrens (Urk. 86 E. III. 2 und 3.1).

Die Parteientschädigung für die Beklagte betrage gestützt auf § 2, § 4 Abs. 1 bis Abs. 3 sowie § 11 Abs. 1 und Abs. 2 AnwGebV Fr. 8'000.–. Angesichts dessen, dass der gesetzliche Mehrwertsteuersatz per 1. Januar 2024 von 7,7 % auf 8,1 % erhöht worden und praktisch der gesamte Aufwand noch vor Ende 2023 entstanden sei, rechtfertige es sich, den alten Mehrwertsteuersatz von 7,7 % für die gesamte Parteientschädigung anzuwenden, womit die Parteientschädigung insgesamt Fr. 8'616.– betrage (Urk. 86 E. III. 3.2).

5.2. Die Klägerin macht geltend, der Streitwert der Klage sei null, sodass auch die Gerichtsgebühr und die Parteientschädigung null seien (Urk. 85 S. 30 f.). Soweit sie diesbezüglich vorbringt, J.____ sei urteilsunfähig, sodass seine Wahl zum Ver-

walter keinen Streitwert habe (Urk. 85 S. 30), kann auf das hierzu bereits Ausgeführte verwiesen werden (oben E. III. 4.2.3). Weiter bringt sie nichts gegen die Streitwertberechnung vor, welche die Vorinstanz den Traktanden im Zusammenhang mit J._____ beimass. Entgegen ihrer Ansicht (Urk. 85 S. 30 f.) hat eine zeitweise Forderungsstundung nicht zur Folge, dass die Traktanden keinen Streitwert mehr hätten.

Was den Streitwert der Wahl der neuen Verwaltung anbelangt, macht die Klägerin geltend, mit Urteil vom 17. Juli 2023 habe das Obergericht bestätigt, dass O._____ gekündigt habe. Der Streitwert betrage daher nicht Fr. 122'000.– (Urk. 85 S. 31). Wie die Vorinstanz zutreffend ausführte, ist für die Berechnung des Streitwerts bei der unbefristeten Ernennung eines Verwalters das Verwaltungshonorar gestützt auf Art. 92 Abs. 1 ZPO auf zwanzig Jahre zu kapitalisierten (OGer ZH PF210042 vom 27. April 2022 E. II. 1.1, m.w.H.). Die neue Verwaltung wurde anlässlich der ausserordentlichen Stockwerkeigentümersversammlung vom 15. Mai 2021 auf eine unbefristete Dauer gewählt. Auch im Zeitpunkt der Anhängigmachung des vorinstanzlichen Verfahrens durch die Klägerin am 22. Oktober 2021 lag ein unbefristetes Verhältnis vor und es gab – anders als zum Beispiel im Verfahren PF210031-O – keine Anhaltspunkte für einen allfälligen Rücktritt. Die vorinstanzliche Berechnung des Streitwerts der Wahl der neuen Verwaltung ist daher nicht zu beanstanden.

Nicht gefolgt werden kann der Klägerin sodann, wenn sie geltend macht, der Streitwert in Bezug auf die Erhöhung der Kompetenzsumme der Verwaltung von Fr. 1'000.– auf Fr. 3'500.– sei nicht Fr. 50'000.– sondern Fr. 0.–, weil ihre Zustimmung erforderliche wäre (Urk. 85 S. 31). Die Vorinstanz hat den diesbezüglichen Streitwert korrekt berechnet.

Betreffend ihr Einwand, Rechtsanwalt X3._____ sei nicht zur Vertretung der Beklagten ermächtigt (Urk. 85 S. 31), kann auf das hierzu bereits Ausgeführte verwiesen werden (oben E. III. 3).

Weitere Gründe gegen die Höhe der erstinstanzlichen Entscheidgebühr und Parteientschädigung bringt die Klägerin nicht vor. Infolge ihres Unterliegens hat die Vorinstanz zu Recht die Entscheidgebühr vollumfänglich der Klägerin auferlegt und

sie dazu verpflichtet, der Beklagten eine Parteientschädigung zu bezahlen (vgl. Art. 106 Abs. 1 und Art. 95 Abs. 3 ZPO). Es hat daher bei den erstinstanzlichen Kosten- und Entschädigungsfolgen zu bleiben.

6. Ergebnis

Nach dem Gesagten erweist sich die Berufung der Klägerin in sämtlichen Punkten als offensichtlich unbegründet. Sie ist demgemäss abzuweisen, soweit auf sie einzutreten ist, und das vorinstanzliche Urteil ist zu bestätigen.

IV. Zweitinstanzliche Kosten- und Entschädigungsfolgen

1. Die Entscheidunggebühr für das Berufungsverfahren ist in Anwendung von § 12 Abs. 1 und Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 1–3 GebV OG auf Fr. 3'000.– festzusetzen.
2. Die Gerichtskosten sind ausgangsgemäss der Klägerin aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO) und mit dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 3'000.– (Urk. 91) zu verrechnen.
3. Für das zweitinstanzliche Verfahren sind keine Parteientschädigungen zuzusprechen, der Klägerin zufolge ihres Unterliegens (Art. 106 Abs. 1 ZPO) und der Beklagten mangels relevanter Umtriebe (Art. 95 Abs. 3 ZPO).

Es wird erkannt:

1. Die Berufung wird abgewiesen, soweit auf sie eingetreten wird, und das Urteil des Bezirksgericht Zürich, 1. Abteilung, im ordentlichen Verfahren vom 26. September 2024 wird bestätigt.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidunggebühr wird auf Fr. 3'000.– festgesetzt.
3. Die Gerichtskosten für das zweitinstanzliche Verfahren werden der Klägerin auferlegt und mit ihrem Kostenvorschuss verrechnet.
4. Für das zweitinstanzliche Verfahren werden keine Parteientschädigung zugesprochen.

5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beklagte unter Beilage von Kopien von Urk. 85, Urk. 87/1–2 und Urk. 89, sowie an die Vorinstanz, je gegen Empfangsschein.

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

6. 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 übersteigt Fr. 30'000.–. Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung. Hinsichtlich des Fristenlaufs gelten die Art. 44 ff. BGG.

Zürich, 18. Juni 2025

Obergericht des Kantons Zürich
I. Zivilkammer

Der Vorsitzende:

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. A. Huizinga

MLaw N. Paszehr

versandt am:
Im