

Obergericht des Kantons Zürich

I. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: NP220009-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. A. Huizinga, Vorsitzender, Oberrichterin
Dr. D. Scherrer und Oberrichter Dr. M. Kriech sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. C. Faoro

Urteil vom 26. September 2023

in Sachen

1. **A.**_____,
2. **B.**_____,
3. **C.**_____,
4. **D.**_____,

Kläger und Berufungskläger

1, 2, 3, 4 vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. X. _____

gegen

Stockwerkeigentümergeinschaft E._____-weg 1-9,

Beklagte und Berufungsbeklagte

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Y. _____

betreffend **Stockwerkeigentum**

Berufung gegen ein Urteil des Einzelgerichts im vereinfachten Verfahren am Bezirksgericht Horgen vom 8. Februar 2022 (FV210021-F)

Rechtsbegehren:

(Urk. 2 S. 2)

- "1. Es seien die Beschlüsse Nrn. 6.4 und 6.5 der ausserordentlichen Stockwerkeigentümersversammlung vom 8. Juli 2020 aufzuheben.
2. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich Kosten des Schlichtungsverfahrens von Fr. 350.00 und gesetzliche Mehrwertsteuer) zulasten der Beklagten."

Urteil des Bezirksgerichtes Horgen, Einzelgericht im vereinfachten Verfahren, vom 8. Februar 2022:

(Urk. 23 S. 26 = Urk. 27 S. 26)

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Entscheidgebühr wird festgesetzt auf Fr. 3'900.–.
3. Die Kosten gemäss vorstehender Ziffer werden den Klägern auferlegt und mit dem von ihnen geleisteten Kostenvorschuss verrechnet. Der Fehlbetrag von Fr. 650.– wird von den Klägern nachgefordert.
4. Die Kläger werden unter solidarischer Haftbarkeit verpflichtet, der Beklagten eine Parteientschädigung von Fr. 5'000.– (inkl. MwSt.) zu bezahlen.
5. [Schriftliche Mitteilung.]
6. [Rechtsmittelbelehrung: Berufung, Frist 30 Tage.]

Berufungsanträge:

der Kläger und Berufungskläger (Urk. 26 S. 2):

- "1. Es sei die Klage in Aufhebung von Disp.-Ziff. 1 des angefochtenen Urteils gutzuheissen.
2. Es seien die Kosten- und Entschädigungsfolgen des vorinstanzlichen Verfahrens gemäss Disp.-Ziffn. 3 und 4 aufzuheben und entsprechend dem geänderten Verfahrensausgang neu festzulegen und dabei die Beklagte vollumfänglich als kosten- und entschädigungspflichtig (zuzüglich gesetzliche Mehrwertsteuer) zu erklären.

3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich gesetzliche Mehrwertsteuer) zulasten der Beklagten."
der Beklagten und Berufungsbeklagten (Urk. 35 S. 2):

- "1. Die Berufung sei vollumfänglich abzuweisen.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen, zuzüglich MWST, zulasten der Kläger, unter solidarischer Haftbarkeit."

Erwägungen:

1. Prozessverlauf

1.1. Die Kläger und Berufungskläger (nachfolgend Kläger) machten unter Einreichung der Klagebewilligung am 26. August 2021 die vorliegende Klage anhängig (Urk. 2, Rechtsbegehren eingangs aufgeführt). Für den Verlauf des erstinstanzlichen Verfahrens kann auf die entsprechenden Ausführungen im angefochtenen Entscheid verwiesen werden (Urk. 27 E. I. S. 2 f.). Am 8. Februar 2022 erliess die Vorinstanz den eingangs zitierten Entscheid (Urk. 23 = Urk. 27).

1.2. Hiergegen erhoben die Kläger mit Eingabe vom 23. Mai 2022 rechtzeitig (vgl. Urk. 24/1; Art. 311 Abs. 1 ZPO) Berufung mit den eingangs angeführten Rechtsmittelanträgen (Urk. 26). Der mit Verfügung vom 8. Juni 2022 einverlangte Kostenvorschuss ging rechtzeitig ein (Urk. 30 und Urk. 31). Die Berufungsantwort datiert vom 14. September 2022 (Urk. 35; s.a. Urk. 33). In der Folge liessen sich die Parteien je noch einmal vernehmen (Urk. 39 und Urk. 45). Mit Eingabe vom 14. März 2023 teilte die Beklagte und Berufungsbeklagte (nachfolgend Beklagte) mit, dass mit Wirkung ab 1. April 2023 die F. _____ AG als Verwaltung fungiere (Urk. 47) Das Rubrum wurde entsprechend angepasst. Weitere Eingaben sind nicht erfolgt. Das Verfahren erweist sich als spruchreif. Die vorinstanzlichen Akten (Urk. 1-25) wurden beigezogen.

2. Prozessuales

2.1. Mit der Berufung kann sowohl die unrichtige Rechtsanwendung als auch die unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). In der Berufungsschrift sind die Behauptungen bestimmt und vollständig aufzu-

stellen. Zudem muss sie – im Gegensatz zur Klageschrift – nicht nur eine tatsächliche, sondern auch eine rechtliche Begründung enthalten (ZK ZPO-Reetz/Theiler, Art. 311 N 36). Die Berufungskläger haben mittels klarer Verweisungen auf die Ausführungen vor der Vorinstanz zu zeigen, wo sie die massgebenden Behauptungen, Erklärungen, Bestreitungen und Einreden erhoben haben. Die Parteien haben die von ihnen kritisierten Erwägungen des angefochtenen Entscheids wie auch die Aktenstücke, auf die sie ihre Kritik stützen, genau zu bezeichnen (BGE 138 III 374 E. 4.3.1; BGer 4A_580/2015 vom 11. April 2016, E. 2.2 [nicht publiziert in BGE 142 III 271]). Was nicht in einer den gesetzlichen Begründungsanforderungen genügenden Weise beanstandet wird, braucht von der Rechtsmittelinstanz nicht überprüft zu werden. Abgesehen von offensichtlichen Mängeln hat sich das Berufungsgericht grundsätzlich auf die Beurteilung der in der Berufung und Berufungsantwort gegen das erstinstanzliche Urteil erhobenen Beanstandungen zu beschränken. Die Rügen der Parteien geben mithin das Prüfungsprogramm der Berufungsinstanz vor; der angefochtene Entscheid ist grundsätzlich nur auf die gerügten Punkte hin zu überprüfen. In rechtlicher Hinsicht ist das Berufungsgericht, in Anwendung des Grundsatzes *iura novit curia*, bei dieser Prüfung jedoch weder an die Erwägungen der ersten Instanz noch an die Argumente der Parteien gebunden. In tatsächlicher Hinsicht ist es nicht an die Feststellungen des erstinstanzlichen Gerichts gebunden, auch wenn mangels entsprechender Sachverhaltsrügen der Parteien im Berufungsverfahren der erstinstanzliche Entscheid nach dem Gesagten in der Regel als Grundlage des Rechtsmittelverfahrens dient (BGE 144 III 394 E. 4.1.4, m.w.H.).

2.2. Neue Tatsachen und Beweismittel (Noven) können im Berufungsverfahren nur unter den Voraussetzungen von Art. 317 Abs. 1 ZPO berücksichtigt werden, d.h. wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden (lit. a) und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (lit. b). Dabei hat, wer sich auf Noven beruft, deren Zulässigkeit darzutun (BGer 5A_330/2013 vom 24. September 2013, E. 3.5.1; 5A_266/2015 vom 24. Juni 2015, E. 3.2.2). Vor diesem Hintergrund erweisen sich die Ausführungen in der Berufungsschrift zur Entstehungsgeschichte "des heutigen Reglements und seines Beiblatts Nr. 2" (Urk. 26 Rz. 21 f.), zum Merkblatt "Gestaltung der Terrassen" vom 28. Januar

2004 (Urk. 26 Rz. 24), zum Farbton der Tröge der Stockwerkeigentümer G._____ (Urk. 26 Rz. 37), zu den Umständen im Zusammenhang mit der Terrassensanierung H._____ (Urk. 39 Rz. 13) sowie zur ungenügenden Information der Stockwerkeigentümer, soweit sie über das vor Vorinstanz Vorgebrachte hinausgehen (Urk. 26 Rz. 61 ff.), als verspätet und haben damit unbeachtlich zu bleiben, zumal die Kläger nicht darlegen, weshalb sie diese Behauptungen trotz zumutbarer Sorgfalt nicht bereits vor erster Instanz hätten vorbringen können. Gleiches gilt mit Bezug auf die in diesem Zusammenhang erstmals im Berufungsverfahren eingereichten Beweismittel (Urk. 29/6-16 und Urk. 41/17).

3. Ausgangslage

3.1. Die Kläger sind Eigentümer je einer Stockwerkeigentumseinheit (Wohnung) in der Liegenschaft E._____ -weg ... (Kläger 1), E._____ -weg ... (Kläger 2 und 3) sowie E._____ -weg ... (Kläger 4) in I._____. Bei der Beklagten handelt es sich um die Stockwerkeigentümergeinschaft E._____ -weg 1-9 in I._____.

3.2. Die Terrassen der nämlichen Liegenschaft verfügen über Pflanzentröge, wobei zwei Kategorien unterschieden werden: die gemauerten Pflanzentröge sowie die (der Terrasse) vorgehängten Pflanzentröge. Der Stockwerkeigentümer J._____ liess die auf seiner Terrasse befindlichen *gemauerten* Pflanzentröge entfernen und Glasgeländer anbringen. Zudem wurden auf die gemauerten Brüstungen Glasgeländer aufgesetzt. Der Stockwerkeigentümer K._____ erlitt in den letzten drei Jahren zwei erhebliche Wasserschäden und will im Zuge der (notwendigen) Sanierungen die *gemauerten* Pflanzentröge ebenfalls entfernen und Glasgeländer anbring lassen.

3.3. An der ausserordentlichen Stockwerkeigentümerversammlung vom 8. Juli 2020 wurden die folgenden (vorliegend interessierenden) Beschlüsse mit einer qualifizierten Mehrheit (12 von 16 Kopfstimmen und 762/1000 Wertquoten) gefasst, wobei die Kläger (3 Kopfstimmen; 172/1000 Wertquote) gegen diese Beschlüsse stimmten:

"6.4. Nachträgliche Genehmigung Glasgeländer Terrasse E._____ -weg ... (bereits durch Herrn J._____ erstellt).

Nach ausführlicher Erläuterung der Fakten und Beantwortung der Fragen wird dem Antrag mit 12 Ja-Stimmen und 3 Nein-Stimmen (A.____, B.____ C.____, D.____) stattgegeben. Die baurechtlichen Vorschriften müssen eingehalten werden. Die vorgehängten Betontröge (halbrund) dürfen wie im Beiblatt 2 erwähnt nicht entfernt werden. Das schriftliche Einverständnis für die Vergrößerung der Nutzungsfläche muss, wie im Beiblatt 2 erwähnt, bei den direkten Nachbarn (oben und unten) eingeholt werden und schriftlich bei der Verwaltung eingereicht werden.

6.5. Antrag ET K.____: Erstellung Glasgeländer auf der Terrasse 4c

Nach ausführlicher Erläuterung wird dem Antrag mit 12 Ja-Stimmen und 3 Nein-Stimmen (A.____, B.____ C.____, D.____) stattgegeben. Auch hier dürfen die vorgehängten Betontröge (halbrund) nicht entfernt werden und die baurechtlichen Vorschriften müssen eingehalten werden. Das schriftliche Einverständnis für die Vergrößerung der Nutzungsfläche muss, wie in Beiblatt 2 erwähnt, bei den direkten Nachbarn (oben und unten) eingeholt werden und schriftlich bei der Verwaltung eingereicht werden."

3.4. Die Kläger verlangen die Aufhebung dieser Beschlüsse (vgl. zum Ganzen Urk. 27 E. III./1.-3. S. 7 f.; s.a. Urk. 4/1, Urk. 19 S. 2 und Urk. 20 Rz. 9 f.).

4. Vorinstanzlicher Entscheid

4.1. Die Kläger stellten sich vor Vorinstanz im Wesentlichen auf den Standpunkt, die Beschlüsse seien aufzuheben, da (i) sie in Verletzung des Beiblatts Nr. 2 ergangen seien, (ii) sie nicht mit dem notwendigen Quorum gefasst worden seien sowie (iii) die Verwaltung wesentliche, für die Beschlussfassung relevante Informationen unterschlagen habe (vgl. Urk. 27 E. III./7. S. 10).

4.2. Die Vorinstanz verwarf im angefochtenen Entscheid die von den Klägern vorgebrachten Argumente. In Bezug auf die ersten beiden Punkte erwog sie, es sei zunächst das Reglement und das Beiblatt Nr. 2 auszulegen. Da der übereinstimmende wirkliche Wille vorliegend nicht feststellbar sein dürfte, seien sie nach dem Vertrauensprinzip auszulegen. Die im Reglement in den Art. 22-24 i.V.m. Art. 32-34 vorgesehenen Beschlussquoren für bauliche Massnahmen – die weitgehend mit der in Art. 647c-647e ZGB gesetzlich vorgesehenen Quorenregelung übereinstimmten – gölten ihrem Wortlaut nach allgemein und seien nicht auf bestimmte Gebäudeteile beschränkt. Das Beiblatt Nr. 2 beschränke sich demgegen-

über auf die Gestaltung der Terrassen und/oder Gartensitzplätze. Es sei jedoch nicht anzunehmen, dass es sich bei letzterem um eine vorrangige *lex specialis* handle: So finde Beiblatt Nr. 2 seine Grundlage in den Sonderregelungen gemäss Art. 52 ff. des Reglements. Die unter dem Titel "Sonderregelungen" enthaltenen Bestimmungen würden insbesondere die "[a]usschliesslichen Benützungsrechte" der Stockwerkeigentümer an den Terrassen und/oder Gartensitzplätzen (Art. 52 des Reglements) bzw. deren "Beschränkungen" (Art. 53 des Reglements) regeln. Die Beschränkungen betreffen mithin *die ausschliesslichen Benützungsrechte der Stockwerkeigentümer*. Art. 53 lit. a des Reglements laute dabei wie folgt:

"Den jeweiligen Eigentümern der betreffenden Wohnungen ist es untersagt, auf den ihnen zur ausschliesslichen Benützung zugewiesenen Flächen

- a) *Änderungen baulicher Art vorzunehmen ohne vorgängig die Bestimmungen von Beiblatt [Nr.] 2 zu berücksichtigen"*

Gemäss diesem Wortlaut seien die jeweiligen Stockwerkeigentümer durch das Reglement ermächtigt, bauliche Massnahmen an "ihren Terrassen" vorzunehmen. Dabei seien ihre Befugnisse durch die in Beiblatt Nr. 2 vorgesehenen Regeln beschränkt. Aus dem Wortlaut und der Systematik ergebe sich aber nicht der klägerische Umkehrschluss, dass Beiblatt Nr. 2 auch die Befugnisse der Stockwerkeigentümergeinschaft – wie sie für bauliche Massnahmen in den Art. 22-24 i.V.m. Art. 32-34 des Reglements festgelegt seien – beschränke (Urk. 27 E. IV./1.2.3. S. 13 f.). Insbesondere könne der klägerische Umkehrschluss auch nicht aus Art. 34 lit. a Lemma 5 des Reglements gezogen werden, zumal die vorliegend angefochtenen Beschlüsse weder die ausschliesslichen Benützungsrechte der Stockwerkeigentümer noch deren Beschränkungen verändere (mit Verweis auf BGer 5C.110/2001 vom 15. Oktober 2001, E. 3a; Urk. 27 E. IV./1.2.4. S. 14 f.). Damit spreche der Wortlaut sowie die Systematik des Beiblatts Nr. 2 dafür, dass das Beiblatt Nr. 2 den Stockwerkeigentümern beschränkte Befugnisse einräume, nämlich bauliche Veränderungen vorzunehmen, ohne dass ein vorgängiger Beschluss der Stockwerkeigentümergeinschaft notwendig wäre. Daraus lasse sich aber nicht ableiten, dass Beiblatt Nr. 2 auch die Befugnisse der Stockwerkeigentümergeinschaft beschränke. Demnach sprächen Wortlaut und Systematik dafür, dass bauliche Massnahmen an den Terrassen entweder (i) durch

einen Stockwerkeigentümerbeschluss entsprechend den Regeln von Art. 22-24 i.V.m. Art. 32-34 des Reglements oder (ii) durch Übereinstimmung mit Beiblatt Nr. 2 legitimiert werden könnten (Urk. 27 E. IV./1.2.5. S. 15). Dem entspreche auch eine Auslegung des Reglements und des Beiblatts nach Sinn und Zweck. So erscheine es durchaus sinnvoll, dass gewisse, grundsätzlich weniger weitgehende bauliche Massnahmen ohne Beschluss der Stockwerkeigentümerversammlung durch die jeweiligen Stockwerkeigentümer "eigenmächtig" vorgenommen werden könnten. Dies gelte beispielsweise für die folgenden in Beiblatt Nr. 2 enthaltenen Regeln:

"a) die gemauerten Pflanzentröge können durch vorgefertigte, freistehende Betontröge ersetzt werden, [...]

[...]

d) Jeder Eigentümer kann die Art des Bodenbelags auf der Terrasse bzw. dem Gartensitzplatz wählen (Material und Farbe), [...]"

Damit würden beschränkte Befugnisse von der Stockwerkeigentümergeinschaft auf die einzelnen Stockwerkeigentümer übertragen. Es wäre ein wenig praktikables Ergebnis, wenn sämtliche baulichen Massnahmen an Terrassen und Gartensitzplätzen, welche nicht explizit in Beiblatt Nr. 2 enthalten seien, nur *einstimmig* beschlossen werden könnten. Nützliche und selbst notwendige oder dringliche Massnahmen könnten dann nur mit einstimmigem Beschluss der Stockwerkeigentümerversammlung legitimiert werden. Folglich würde jedem Stockwerkeigentümer ein Vetorecht zukommen, was nicht sachgemäss erschiene. Ferner könnte beispielsweise der Anstrich der gesamten Liegenschaft mit einer anderen Farbe nach den Regeln von Art. 22-24 i.V.m. Art. 32-34 des Reglements erfolgen. Ausgerechnet für die (objektiv) wenig bedeutsame Frage der Pflanzentröge wäre demgegenüber Einstimmigkeit erforderlich. Auch insofern "produziere" die klägerische Auslegung unsachgemässe Wertungswidersprüche. Sachgerecht erscheine daher vielmehr, dass die Stockwerkeigentümer bauliche Massnahmen an "ihren" Terrassen und Gartensitzplätzen innerhalb der Vorgaben des Beiblatts Nr. 2 eigenmächtig vornehmen könnten. Sollten weitergehende bzw. davon abweichende bauliche Massnahmen umgesetzt werden, seien diese durch die Stockwerkeigentümergeinschaft nach der Stufenfolge der Art. 22-24 i.V.m. Art. 32-34 des Reglements zu legitimieren (Urk. 27 E. IV./1.2.6. S. 15 f.). Die bis-

herige Beschlusspraxis der Stockwerkeigentümergeinschaft spreche ebenfalls für die Auslegung, wonach Beiblatt Nr. 2 (als Sonderregelung für bauliche Massnahmen) *neben* den allgemeinen Regeln für bauliche Massnahmen gemäss Art. 22-24 i.V.m. Art. 32-34 des Reglements stehe (mit Verweis auf die Umbauten des Gartensitzplatzes der Stockwerkeigentümer L.____ sowie die Terrassensanierung der Stockwerkeigentümer M.____, N.____ und H.____; Urk. 27 E. IV./1.2.7. S. 16 f.). Insgesamt überzeuge damit die von der Beklagten vertretene Auslegung, wonach bauliche Massnahmen an den Terrassen oder Gartensitzplätzen entweder durch Einhaltung der Bestimmungen von Art. 22-24 i.V.m. Art. 32-34 des Reglements oder der Bestimmungen des Beiblatts Nr. 2 legitimiert werden könnten (Urk. 27 E. IV./1.2.8. S. 17).

Vorliegend sei der Beschluss mit einem qualifizierten Mehr gefällt worden. Gemäss Art. 33 lit. a und Art. 23 Abs. 1 des Reglements könnten nützliche bauliche Massnahmen durch die Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die auch die Mehrheit der Wertquoten vertrete, beschlossen werden. Und selbst wenn es sich um eine luxuriöse bauliche Massnahme handeln sollte, für welche gemäss Art. 24 Abs. 1 des Reglements das Einstimmigkeitsprinzip gelte, so seien vorliegend die Voraussetzungen für die Ausnahme vom Einstimmigkeitsprinzip gemäss Art. 24 Abs. 2 des Reglements erfüllt: Die Kläger würden keine vorübergehende Beeinträchtigung durch die baulichen Massnahmen geltend machen. Zudem würden die Kosten von den Stockwerkeigentümern J.____ und K.____ unbestrittenermassen selbst übernommen werden, soweit diese gemäss Reglement und Beiblatt Nr. 2 nicht Sache der Stockwerkeigentümergeinschaft seien. Auch hätten die Kläger – soweit sie sich auf ästhetische bzw. ideelle Gesichtspunkte berufen würden (Beeinträchtigung aufgrund der optischen Natur der Tröge für das Gesamtbild) – keine dauernde Beeinträchtigung im Gebrauch oder in der Benützung zu gewärtigen, zumal ideelle Werte nicht unter den Begriff des Nutzens und Gebrauchs im Sinne von Art. 647e Abs. 2 ZGB fallen würden (mit Verweis auf Entscheide des Zürcher Obergerichts). Soweit die Kläger sich auf den Verlust des Sichtschutzes berufen würden, sei ihnen entgegenzuhalten, dass sie nicht substantiiert behauptet hätten, inwiefern die Umbauten J.____ und K.____ konkret den Sichtschutz tangierten bzw. inwiefern sie deshalb im Gebrauch und Nutzen

ihrer Stockwerkeigentumsanteile beeinträchtigt seien. Es könne daher letztlich offenbleiben, ob es sich bei den Umbauten J._____ und K._____ um nützliche oder luxuriöse bauliche Massnahmen handle (Urk. 27 E. IV./1.3. S. 17-20).

Die Kläger würden überdies geltend machen, die Beschlüsse würden gegen das Reglement verstossen, da an der Stockwerkeigentümerversammlung vom 29. November 2019 (recte: 26. November 2019) einstimmig die Auffassung vertreten worden sei, die Glasbrüstungen würden nicht dem Reglement entsprechen. Das Beiblatt Nr. 2 lege fest, welche Änderungen an den gemauerten Pflanzentrögen zulässig seien. Ein Ersatz durch Glasbrüstungen sei offenkundig nicht erlaubt. Die äussere Erscheinung werde massiv verändert, was die bauliche Einheitlichkeit und die gartenstadtartige Begrünung betreffe. Der angestrebte Sichtschutz entfalle vollständig und die konzipierten begehbaren Nutzflächen würden verändert, was ein Verstoss gegen Ziff. 2 lit. c des Beiblatts Nr. 2 darstelle. Über diese Regelungen dürfe sich die Stockwerkeigentümergeinschaft nicht hinwegsetzen. Mit den Klägern sei davon auszugehen, dass die an jener Versammlung anwesenden Stockwerkeigentümer der Auffassung gewesen seien, dass die Glasgeländer auf der Terrasse des Stockwerkeigentümers J._____ (i) ohne Genehmigung der Versammlung realisiert worden seien und überdies (ii) nicht dem Reglement und dem Beiblatt entsprächen. Aus diesen Feststellungen ergebe sich jedoch nicht, dass eine Genehmigung der Umbaute J._____ nach den Regeln von Art. 22-24 i.V.m. Art. 32-34 des Reglements reglementswidrig wäre. Vielmehr stütze dies die vorherige Auslegung, wonach die Umbaute J._____ (und K._____) entweder den Bestimmungen von Beiblatt Nr. 2 oder *alternativ* den Bestimmungen von Art. 22-24 i.V.m. Art. 32-24 des Reglements entsprechen müsse. Demgemäss seien die Beschlüsse nicht reglementswidrig (Urk. 27 E. IV./2. S. 20 f.)

4.3. Die Kläger bemängeln in diesem Zusammenhang, die Vorinstanz habe das Reglement einzig mit Blick auf die Frage nach dem Einstimmigkeitserfordernis ausgelegt, anstatt zu prüfen, welche Gestaltung der Terrassen das Reglement verlange. Das Beiblatt Nr. 2 regle in allgemeiner Weise die (bauliche) "Gestaltung der Terrassen und/oder der Gartensitzplätze". Insofern leuchte es nicht ein, weshalb es sich hier – im Vergleich zu den Art. 22-24 i.V.m. Art. 32-34 des Regle-

ments – nicht um eine *lex specialis* handeln solle. Im Gegenteil enthalte das Beiblatt Nr. 2 offenkundig Spezialregelungen für die Gestaltung der Terrassen und Gartensitzplätze, die den allgemeinen Bestimmungen des Reglements vorgehen würden. Dabei richte es sich ausdrücklich nicht nur an den einzelnen Stockwerkeigentümer, sondern auch an die Gemeinschaft, was sich aus dessen Ziffern 1 und 3 ergebe. Entgegen den Erwägungen der Vorinstanz sprächen Wortlaut, Systematik und namentlich auch Sinn und Zweck des Reglements sowie des Beiblatts Nr. 2 klar dafür, dass die Gestaltungsanforderungen des Beiblatts Nr. 2 einzuhalten seien, unabhängig davon, ob der einzelne Stockwerkeigentümer die fraglichen Massnahmen in eigener Kompetenz ausführen könne oder dafür die Zustimmung der Gemeinschaft benötige. Die bisherige Beschlusspraxis spreche ebenfalls nicht für das Auslegungsergebnis der Vorinstanz, sondern vielmehr für den Standpunkt der Kläger. Insbesondere würde das Verhalten der Stockwerkeigentümer an der Versammlung vom 26. November 2019 wenig Sinn machen: Würde es – wie die Vorinstanz erwogen habe – genügen, dass *alternativ* die Vorgaben des Beiblatts Nr. 2 eingehalten *oder* ein Beschluss durch die Gemeinschaft erwirkt werden könne, so wäre es unnötig gewesen, an der besagten Versammlung den Antrag Nr. 5.1 zurückzustellen und zunächst eine Revision des Beiblatts Nr. 2 anzustreben. Vielmehr hätte ein Beschluss wie der vorliegend strittige ergehen können. Indes seien sich die Stockwerkeigentümer einig gewesen, dass dies reglementswidrig gewesen wäre, und es sei ausdrücklich festgehalten worden, dass erst eine Reglementsänderung (Anpassung des Beiblatts Nr. 2) die "Realisation von einem Glasgeländer" ermöglichen würde.

Das Beiblatt Nr. 2 setze der Freiheit in der Gestaltung der Terrassen und Gartensitzplätzen Grenzen. Es solle damit ein Mindestmass an Einheitlichkeit bewahrt werden. Wolle man von Beiblatt Nr. 2 abweichende bauliche Massnahmen zulassen, so müsse zunächst dieses Beiblatt bzw. das Reglement geändert werden. Dies würde umgangen werden, wenn entsprechende bauliche Massnahmen mit einem anderen Quorum als mit der dafür notwendigen Einstimmigkeit genehmigt werden könnten. Darauf gehe die Vorinstanz in "gehörsverletzender Weise" gar nicht erst ein. Die sich auf Art. 24 des Reglements stützenden Erwägungen der Vorinstanz, wonach für die Beschlussfassung ein qualifiziertes Mehr genüge,

vermöchten ebenfalls nicht zu überzeugen. Es lasse sich nicht ernsthaft bestreiten, dass hier luxuriöse Massnahmen im Sinne von Art. 24 des Reglements und nicht – wie von der Beklagten vor Vorinstanz vorgebracht – nützliche Massnahmen zu beurteilen seien. Die Behauptungen bezüglich einer angeblichen Verbesserung der Absturzsicherung seien unsubstantiiert geblieben und es liege auf der Hand, dass die Entfernung von Pflanzentrögen für eine angestrebte erhöhte Absturzsicherung nicht erforderlich sei. Entgegen der Vorinstanz liege denn auch eine dauernde Beeinträchtigung vor, zumal die Pflanzentröge nicht nur ein zentrales gestalterisches Element der gesamten Überbauung seien, sondern auch dem Sichtschutzbedürfnis der ober-, unterhalb und nebenan ("seitwärts") lebenden Nachbarn dienten. Zudem gehe es nicht nur um die Einsicht auf die eigene Terrasse, sondern auch um den Ausblick auf die gartenstadtartig gestaltete "Abtrep-pung". Die von der Vorinstanz im Zusammenhang mit der dauernden Beeinträchtigung angeführten Entscheide des Obergerichts seien vorliegend nicht einschlägig. Zudem hätten die Kläger den Verlust des Sichtschutzes – entgegen der Vorinstanz – durchaus substantiiert dargetan (vgl. Urk. 26 Rz. 7-60 S. 4-28; s.a. Urk. 39 Rz. 4-17 S. 3-7).

4.4. Dem hält die Beklagte entgegen, vorliegend gehe es in erster Linie um die Bedeutung und Tragweite von Ziffer 2 lit. a des Beiblatts Nr. 2, was durch Auslegung zu ermitteln sei. Dabei sei unbestritten, dass die Beiblätter integrierende Bestandteile des Stockwerkeigentümerreglements seien. Die Kläger würden aus Ziffer 2 lit. a des Beiblatts Nr. 2 – obwohl sie eine Kann-Vorschrift sei – den Umkehrschluss ziehen, dass eine andere als die darin beschriebene Umgestaltung der gemauerten Pflanzentröge nicht zulässig sei, auch dann nicht, wenn – vorbehaltlich Einstimmigkeit – ein reglementskonformer Beschluss der Gemeinschaft (mit dem notwendigen Quorum) vorliege. Dies liefere letztendlich auf ein striktes Veränderungsverbot bzw. Vetorecht jedes Stockwerkeigentümers hinaus. Die Beklagte vertrete den Standpunkt, dass gemäss Wortlaut von Ziffer 2 lit. a des Beiblatts Nr. 2 dem einzelnen Stockwerkeigentümer das Recht eingeräumt werde, die dort genau beschriebene Änderung der gemauerten Pflanzentröge ohne weitere Involvierung der Gemeinschaft vorzunehmen, es der Gemeinschaft aber unbenommen sei, eine von dieser Bestimmung abweichende Umgestaltung zu beschliessen.

Dies selbstverständlich unter der Voraussetzung, dass ein reglements- bzw. gesetzeskonformer Beschluss der Stockwerkeigentümergeinschaft – insbesondere unter Wahrung des erforderlichen Quorums – vorliege. Die Vorinstanz habe vorliegend denn auch nicht ausgeklammert, dass die Gemeinschaft sich an das Reglement zu halten habe, sondern sei zum Schluss gekommen, dass die angefochtenen Beschlüsse entweder den Bestimmungen des Beiblatts Nr. 2 oder den Bestimmungen von Art. 22-24 i.V.m. Art. 32-34 des Reglements entsprechen müssten. Entgegen der Ansicht der Kläger könne nicht der Umkehrschluss gezogen werden, dass das Beiblatt Nr. 2 eine abschliessende Regelung der baulichen Massnahmen an den ausschliesslichen Benützungsrchten enthalte. So werde – wie die Vorinstanz zutreffend festgehalten habe – das Thema "bauliche Massnahmen an den Terrassen und/oder Gartensitzplätzen" auch im Reglement selbst angesprochen (mit Verweis auf Urk. 27 E. IV./1.2.3.). Der Wortlaut von Ziffer 2 des Beiblatts Nr. 2 räume den einzelnen Stockwerkeigentümern ein, gewisse genau definierte Änderungen an den "ausschliesslichen Benützungsrchten" vorzunehmen, wobei lit. a der Bestimmung als Kann-Vorschrift formuliert sei. Schon allein dieser Umstand stütze die vorinstanzliche Auffassung. Aber selbst wenn lit. a und b eine abschliessende Regelung enthalten würden, so wären die angefochtenen Beschlüsse durch lit. c von Ziffer 2 legitimiert. Aufgrund der Tatsache, dass gemäss Art. 53 lit. a des Reglements andere als die in Beiblatt Nr. 2 erwähnten baulichen Massnahmen explizit nur dem einzelnen Stockwerkeigentümer verwehrt seien, dränge sich – im Einklang mit der Vorinstanz – vom Wortlaut her der Schluss auf, dass andere Änderungen mit entsprechender Legitimation durch die Stockwerkeigentümergeinschaft zulässig seien. Die anderweitige Auslegung der Kläger würde einer objektivierten Auslegung nach dem Vertrauensprinzip nicht gerecht werden und gegenteils sogar zu einem offensichtlich unsinnigen Ergebnis führen, zumal diesfalls selbst notwendige Massnahmen an solchen Bauteilen dem Einstimmigkeitserfordernis unterliegen würden, mit dem Ergebnis, dass jeder Stockwerkeigentümer sie durch ein "Veto" verhindern könnte. Zudem würden für das Aussehen der Liegenschaft weit einschneidendere gestalterische Aspekte (wie Fassadengestaltung, Fassadenöffnungen durch zusätzliche grössere Fenster, Farbwahl, Aufbauten etc.) nicht dem faktischen Einstimmigkeitserforder-

nis unterliegen, was ebenso unsinnig sei. Korrekt sei zwar, dass die Terrassengestaltung mit ihren Pflanzentrögen ein gestalterisches Element der Stockwerkeigentumsliegenschaft darstelle. Indes vermittele die Liegenschaft bei weitem nicht das von den Klägern skizzierte einheitliche Bild (mit Verweis auf eine Fotodokumentation). Auch treffe nicht zu, dass Ziffer 3 des Beiblatts Nr. 2 toter Buchstabe bleiben würde. Zwar sei es zutreffend und sachlich richtig, dass die Gemeinschaft, auch wenn sie gemäss Überschrift von Ziff. 3 "Terrassensanierungen/Reparaturen" selbst vornehme, von Ziff. 3 abweichende bauliche Massnahmen mit dem notwendigen Quorum beschliessen könne. Sie müsse aber nicht. Zudem sei festzuhalten, dass keine der seit Inkrafttreten des Beiblatts Nr. 2 vorgenommene Terrassenveränderung dem Beiblatt entsprochen habe, sie aber – genau wie vorliegend – mittels Beschluss der Gemeinschaft legitimiert worden sei. Aus dem Beschluss der Gemeinschaft vom 26. November 2019 lasse sich ebenfalls nichts zu Gunsten der Kläger ableiten, zumal darin festgehalten werde, dass das Glasgelande auf der Terrasse J._____ "ohne Genehmigung der Versammlung" realisiert worden sei. Wenn die Umgestaltung nicht durch einen Beschluss der Gemeinschaft legitimiert werden könnte, so hätte die fehlende "Genehmigung der Versammlung" nicht erwähnt werden müssen. Der Antrag sei deshalb zurückgestellt worden, da eine Arbeitsgruppe versucht habe, Beiblatt Nr. 2 zu überarbeiten, sodass der Umbau J._____ sowie zukünftig weitere Umbauten direkt legitimiert werden könnten.

Schliesslich stehe auch keine Reglementsänderung zur Debatte. Die Vorinstanz habe korrekt festgehalten, dass die angefochtenen Beschlüsse in Übereinstimmung mit dem Reglement und Gesetz ergangen seien. Vorliegend gehe es denn auch nicht um eine Änderung der "Sonderregelungen" gemäss Art. 34 lit. a 5. Lemma des Reglements. Vielmehr stünden die angefochtenen Beschlüsse im Einklang mit diesen Sonderregelungen, insbesondere mit Art. 53 lit. a des Reglements. Entsprechend seien die von den Klägern in der Berufungsschrift angeführten Bundesgerichtsentscheide nicht einschlägig. Die Beschlüsse würden die Quorumsvorschriften von Art. 24 des Reglements erfüllen. Die Behauptungen der Kläger bezüglich einer dauerhaften Beeinträchtigung seien unsubstantiiert. Im Berufungsverfahren vorgebrachte Ausführungen, die über das vor Vorinstanz vorge-

brachte hinausgingen, seien zudem unzulässig. Und selbst wenn von einer genügenden Substantiierung hinsichtlich des in diesem Zusammenhang geltend gemachten Sichtschutzbedürfnisses auszugehen wäre, so ergäbe eine antizipierte Beweiswürdigung, dass dieses unter dem Gesichtspunkt von Art. 24 Abs. 2 des Reglements bzw. Art. 647e Abs. 2 ZGB nicht relevant sein könnte, um eine dauerhafte Beeinträchtigung zu begründen. Im Übrigen könne diesbezüglich auf die zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz verwiesen werden (Urk. 35 Rz. 4-65 S. 2-23; siehe im Übrigen auch Urk. 45).

5. Materielle Beurteilung

5.1. Strittig ist vorliegend die Auslegung des Reglements sowie des Beiblatts Nr. 2. Das Reglement über die Verwaltung und Benutzung ist gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung als Vertrag (mit gesellschaftsrechtlichem Einschlag) anzusehen, der nach dem übereinstimmenden wirklichen Willen der Parteien, bei dessen Fehlen nach dem Vertrauensprinzip auszulegen ist (BSK ZGB II-Gäumann/Bösch, Art. 712g N 12a m.w.H.). Die Vorinstanz stellte fest, dass vorliegend der übereinstimmende wirkliche Wille nicht feststellbar ist. Dies wird nicht beanstandet (s.a. Urk. 35 Rz. 16). Entsprechend ist das Reglement (inkl. Beiblatt Nr. 2) – in Übereinstimmung mit der Vorinstanz – nach dem Vertrauensprinzip auszulegen.

5.2. Die Beklagte verfügt über ein Reglement mit drei Beiblättern (Urk. 4/2). Das vorliegend relevante Beiblatt Nr. 2 (Urk. 4/2 Blatt 13) enthält Regeln betreffend die bauliche Gestaltung der Terrassen und/oder Gartensitzplätze. Dabei befasst sich der erste Abschnitt gemäss dessen Wortlaut mit "Grundsätzen", der zweite Abschnitt mit den "Änderungen der begehbaren Fläche durch die berechtigten Stockwerkeigentümer" und der dritte Abschnitt mit den "Terrassensanierungen/Reparaturen durch die Stockwerkeigentümergeinschaft". Zutreffend ist zwar, dass in Art. 53 lit. a des Reglements festgehalten wird, dass es den jeweiligen Eigentümern der betreffenden Wohnungen untersagt sei, auf den ihnen zur ausschliesslichen Benützung zugewiesenen Flächen Änderungen baulicher Art vorzunehmen ohne vorgängig die Bestimmungen von Beiblatt Nr. 2 zu berücksichtigen. Daraus kann jedoch entgegen der Vorinstanz nicht gefolgert wer-

den, dass sich das Beiblatt Nr. 2 einzig an den einzelnen Stockwerkeigentümer richtet und nur dessen Rechte beschränkt, richtet sich doch insbesondere laut Ziffer 3 ausdrücklich an die Stockwerkeigentümergeinschaft und enthält auch Ziffer 1 Bestimmungen die Gemeinschaft betreffend. Dass sich im Reglement weitere Bestimmungen hinsichtlich der baulichen Gestaltung der Terrassen und/oder Gartensitzplätze finden, wird nicht geltend gemacht. Insgesamt ist daher davon auszugehen, dass das Beiblatt Nr. 2 *allgemein geltende* Vorschriften hinsichtlich der Gestaltung der Terrassen und/oder Gartensitzplätze enthält.

In Ziffer 2 lit. a des Beiblatts, welche sich gemäss Überschrift an den einzelnen Stockwerkeigentümer richtet, wird festgehalten, dass die gemauerten Pflanzentröge durch vorfabrizierte, freistehende Betontröge ersetzt werden können, wobei die maximale Belastung der Fläche von 300kg/m^2 (gesamthaft, inkl. Dachaufbau) berücksichtigt und gegebenenfalls durch einen Ingenieur berechnet werden müsse. Zwar verwendet diese Bestimmung – worauf die Beklagte hinweist – das Wort "kann". Indes muss die Bestimmung dahingehend verstanden werden, dass die gemauerten Pflanzentröge entweder bestehen bleiben *oder (alternativ)* durch vorfabrizierte, freistehende Betontröge ersetzt werden (können). Dies zeigt sich auch anhand von Ziffer 3 des Beiblatts Nr. 2, deren Überschrift "Terrassensanierungen/Reparaturen durch die Stockwerkeigentümergeinschaft" lautet. Gemäss Ziff. 3 lit. a können die gemauerten Pflanzentröge, welche [bei Terrassensanierungen/Reparaturen] entfernt werden müssen, durch vorfabrizierte freistehende Betontröge ersetzt werden. Würde man die Bestimmungen im Sinne der Beklagten (als "Kann-Vorschrift") verstehen, so wären sie im Grunde obsolet bzw. hätte der alleinige Hinweis auf die Maximalbelastung (siehe Ziffer 2 lit. a) genügt. Dafür, dass die gemauerten Pflanzentröge offensichtlich nur durch vorfabrizierte, freistehende Betontröge ersetzt werden können, spricht auch Ziffer 3 lit. c des Beiblatts. Danach werden die neuen Betontröge am Standort der alten gemauerten Tröge platziert und *Standortänderungen* der Betontröge sind nur möglich, wenn die Bedingungen von Art. 2 lit. a und c eingehalten werden. Ziffer 2 lit. c des Beiblatts Nr. 2 spricht ebenfalls nicht für den Standpunkt der Beklagten. Darin wird festgehalten, dass zur Gewährleistung der Privatsphäre die ursprünglich konzipierten, begehbaren Nutzflächen nicht verändert werden dürfen, ausser die

betroffenen Nachbarn (oben/unten) stimmen der Änderung ausdrücklich (schriftlich) zu und die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer genehmigt die Änderung mittels einfachem Mehrheitsbeschluss. Die Bestimmung spricht von den "ursprünglich konzipierten, begehbaren Nutzflächen", wobei unter "begehbare" nach allgemeinem Sprachgebrauch eine Fläche verstanden werden muss, die (von einem Fussgänger) betreten werden kann (siehe Duden, Das Bedeutungswörterbuch, 5. Aufl., 2018, zu "begehen"). Hierzu gehören die (gemauerten) Pflanzentröge offensichtlich nicht. Inwiefern die nachfolgende lit. d (freie Wahl des Bodenbelags auf der Terrasse bzw. dem Gartensitzplatz) für den Standpunkt der Beklagten sprechen soll (vgl. Urk. 35 Rz. 35), erhellt sodann nicht. Nach dem Ausgeführten ist damit insgesamt davon auszugehen, dass die Stockwerkeigentümergemeinschaft im Beiblatt Nr. 2 der Gestaltung der Terrassen und insbesondere den gemauerten Pflanzentrögen besondere Bedeutung zugemessen hat und die gemauerten Pflanzentröge – unabhängig davon, ob der einzelne Stockwerkeigentümer Änderungen oder die Gemeinschaft Sanierungen/Reparaturen vornehmen will – in jedem Fall *entweder* erhalten bleiben *oder* durch vorgefertigte, freistehende Betontröge ersetzt werden müssen. Entgegen der Vorinstanz und der Beklagten kann auch nicht gesagt werden, dass eine solche Auslegung zu unsinnigen Ergebnissen führt. Zum einen ist den Klägern zuzustimmen, dass bauliche Massnahmen hinsichtlich der *Gestaltung* der Terrassen und/oder Gartensitzplätze wohl kaum je dringlich sind. Zum anderen werden mit einem solchen Auslegungsergebnis keine "nützlichen und selbst notwendigen oder dringlichen Massnahmen" verhindert. Sind bauliche Massnahmen an der Terrasse und/oder dem Gartensitzplatz notwendig oder gar dringlich, so können sie ohne Weiteres mit dem notwendigen Quorum gemäss den (allgemeinen) Bestimmungen von Art. 22-24 i.V.m. Art. 32-34 des Reglements beschlossen werden. Lediglich die Pflanzentröge müssen an ihrem ursprünglichen Standort wieder errichtet werden bzw. können durch vorgefertigte, freistehende Betontröge ersetzt werden. Damit wird nach aussen hin ein einheitliches Erscheinungsbild geschaffen. Auch das Argument der Vorinstanz bezüglich des Farbanstrichs der Liegenschaft vermag nicht zu überzeugen. Ob ein Farbanstrich bedeutsamer ist als die Pflanzentröge, ist subjektiv und vorliegend letztlich irrelevant. Gleiches gilt im Übrigen mit Bezug auf

die weiteren, von der Beklagten angeführten Beispiele (vgl. Prot. I S. 10 und S. 16; Urk. 35 Rz. 37). Massgebend ist einzig, dass die Stockwerkeigentümergeinschaft in Beiblatt Nr. 2 den gemauerten Pflanzentrögen besondere Bedeutung beigemessen und die entsprechenden Vorschriften vorgesehen hat. Was schliesslich die Ausführungen der Parteien zur bisherigen Beschlusspraxis der Stockwerkeigentümergeinschaft betrifft, ist darauf hinzuweisen, dass nachträgliches Parteiverhalten – d.h. das Verhalten nach Erlass des Reglements – bei der Auslegung nach dem Vertrauensprinzip nicht von Bedeutung ist (BGE 133 III 61 E. 2.2.2.2; 132 III 626 E. 3.1; BGer 4A_38/2015 vom 25. Juni 2015, E. 3.1.). Im Übrigen begründet der Umstand, dass in der Vergangenheit bereits (mehrfach) Beschlüsse über Terrassenumbauten, die – wie die Beklagte selbst einräumt – nicht dem Beiblatt Nr. 2 entsprochen haben, gefasst worden und diese in der Folge unangefochten geblieben sind, kein Recht auf eine (weitere) reglementswidrige Beschlussfassung. Soweit die Beklagte dem Kläger 1 vor Vorinstanz überdies ein rechtsmissbräuchliches Verhalten vorwarf, zumal dieser ebenfalls ein Glasgelande installiert hat (siehe Urk. 20 Rz. 32 ff.), ist sie darauf hinzuweisen, dass dieses Glasgelande offensichtlich auf die Pflanzentröge aufgesetzt wurde (vgl. Urk. 20 Rz. 33 [Beklagte] und Prot. I S. 13 [Kläger], wobei die klägerischen Behauptungen in der Folge unbestritten blieben) und die Umbauten gemäss den Angaben der Beklagten vor Erlass des Beiblatts Nr. 2 erfolgt sind (vgl. Urk. 20 Rz. 32). Insofern handelt es sich nicht um einen vergleichbaren Sachverhalt.

Nach dem Ausgeführten ist damit das Reglement inklusive Beiblatt dahingehend auszulegen, dass das Beiblatt Nr. 2 allgemein geltende Bestimmungen hinsichtlich der auf den Terrassen befindlichen (gemauerten) Pflanzentröge enthält und letztere – gemäss den Bestimmungen im Beiblatt Nr. 2 – *einzig* durch vorfabrizierte, freistehende Pflanzentröge ersetzt werden dürfen. Anderweitige Umbauten (im Zusammenhang mit den Pflanzentrögen) können somit nicht durch einen Beschluss der Stockwerkeigentümergeinschaft legitimiert werden, liefe dies doch letztlich auf eine Reglementsänderung (konkret: auf eine Änderung von Beiblatt Nr. 2) hinaus. Demgemäss weist der angefochtene Beschluss einen reglementswidrigen Inhalt auf. Dass das Reglement bzw. das Beiblatt Nr. 2 bei diesem Auslegungsergebnis einen gesetzeswidrigen Inhalt aufweist, wird sodann

weder geltend gemacht noch ist dies ersichtlich. So sind die gesetzlichen Quorumbestimmungen abgesehen von wenigen – vorliegend nicht einschlägigen – Ausnahmen dispositiver Natur. Die Beschlussfassung kann insofern zum Zweck der Stärkung des Minderheitenschutzes gegenüber der gesetzlichen Ordnung erschwert werden (BGer 5A_222/2007 vom 4. Februar 2008, E. 3.3.2 mit Verweis auf BK-Meier-Hayoz/Rey, Art. 712m N 90).

5.3. Da sich der angefochtene Beschluss bereits aus dem in vorstehenden Erwägungen angeführten Grund als reglementswidrig erweist, braucht auf die weiteren Rügen (sowie die entsprechenden Ausführungen der Parteien) betreffend das erforderliche Quorum für den Beschluss sowie die ungenügende Information der Stockwerkeigentümer im Vorfeld der Beschlussfassung (Urk. 26 Rz. 61-73 S. 28-34 sowie Urk. 35 Rz. 66-77 S. 23-28) nicht weiter eingegangen zu werden. Damit ist die Berufung gutzuheissen und die angefochtenen Beschlüsse sind aufzuheben.

6. Kosten- und Entschädigungsfolgen

6.1. Der Streitwert wurde von der Vorinstanz auf maximal Fr. 30'000.– beziffert (Urk. 27 E. V./1. S. 25 f.). Dies wird nicht beanstandet.

6.2. Die vorinstanzliche Entscheidgebühr von Fr. 3'900.– (Urk. 27 E. V./1. S. 26 und Urk. 27 Disp. Ziff. 2) wurde ebenfalls nicht beanstandet. Sie erscheint angemessen und ist daher zu bestätigen (vgl. Art. 318 Abs. 3 ZPO). Die zweitinstanzliche Gebühr ist auf Fr. 3'950.– festzusetzen (§§ 4 Abs. 1 i.V.m. 12 Abs. 1 GebV OG). Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten beider Verfahren der Beklagten aufzuerlegen, indes sind sie aus den von den Klägern geleisteten Vorschüssen zu beziehen (Art. 106 Abs. 1 und Art. 111 Abs. 1 ZPO). Die Beklagte hat den Klägern den Betrag von insgesamt Fr. 7'200.– (Fr. 3'250.– für das erstinstanzliche Verfahren, vgl. Urk. 5 und Urk. 7; Fr. 3'950.– für das zweitinstanzliche Verfahren, vgl. Urk. 30 und Urk. 31) zu ersetzen (Art. 111 Abs. 2 ZPO).

6.3. Die Vorinstanz hat die erstinstanzliche Parteientschädigung unangefochten auf Fr. 5'000.– (inkl. Mehrwertsteuer) festgesetzt (Urk. 27 E. V./1. S. 26 und

Urk. 60 Disp. Ziff. 4). Entsprechend bleibt es dabei, zumal diese auch nicht unangemessen erscheint. Für das Berufungsverfahren ist die Entschädigung in Anwendung von § 4 i.V.m. § 11 und § 13 Abs. 1 AnwGebV auf Fr. 3'000.– zuzüglich Mehrwertzuschlag (vgl. Urk. 26 S. 2), mithin auf insgesamt Fr. 3'231.–, zu bemessen. Ausgangsgemäss ist die Beklagte somit zu verpflichten, den Klägern für das erstinstanzliche Verfahren eine Parteientschädigung von Fr. 5'000.– und für das zweitinstanzliche Verfahren eine solche von Fr. 3'231.– (Art. 106 Abs. 1 ZPO) zu bezahlen. Zudem hat die Beklagte den Klägern die Kosten des Schlichtungsverfahrens in Höhe von Fr. 350.– zu bezahlen (Art. 207 Abs. 2 ZPO).

Es wird erkannt:

1. Die Klage wird gutgeheissen und die Beschlüsse der Beklagten anlässlich der ausserordentlichen Stockwerkeigentümerversammlung vom 8. Juli 2020 betreffend die Traktanden Nrn. 6.4 und 6.5 werden aufgehoben.
2. Die Gerichtskosten für das erstinstanzliche Verfahren werden auf Fr. 3'900.– festgesetzt.
3. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 3'950.– festgesetzt.
4. Die Gerichtskosten beider Verfahren werden der Beklagten auferlegt und mit den geleisteten Kostenvorschüssen verrechnet. Die Beklagte wird verpflichtet, den Klägern die geleisteten Vorschüsse von insgesamt Fr. 9'500.– zu ersetzen.
5. Die Beklagte wird verpflichtet, den Kläger für das erst- und zweitinstanzliche Verfahren eine Parteientschädigung von Fr. 8'231.– und die Kosten des Schlichtungsverfahrens von Fr. 350.– zu bezahlen.
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 weniger als Fr. 30'000.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

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

Zürich, 26. September 2023

Obergericht des Kantons Zürich
I. Zivilkammer

Der Vorsitzende:

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. A. Huizinga

lic. iur. C. Faoro

versandt am:

Im