



---

5A\_878/2020

## **Urteil vom 2. Februar 2021**

### **II. zivilrechtliche Abteilung**

---

Besetzung

Bundesrichter Herrmann, Präsident,  
Bundesrichter von Werdt, Bovey,  
Gerichtsschreiber von Roten.

---

Verfahrensbeteiligte

1. **A.A.** \_\_\_\_\_,
2. **B.A.** \_\_\_\_\_,
3. **H.H.** \_\_\_\_\_,
4. **I.H.** \_\_\_\_\_,

alle vertreten durch Rechtsanwalt Markus Holenstein,  
Beschwerdeführer,

**gegen**

**Stockwerkeigentümergeinschaft**

**"C." \_\_\_\_\_** ,

vertreten durch Rechtsanwalt Robert Hadorn,  
Beschwerdegegnerin,

**und**

1. **D.D.** \_\_\_\_\_,
2. **E.D.** \_\_\_\_\_,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Christoph Schaub,  
Nebenintervenienten im kantonalen Verfahren.

---

Gegenstand

Beschluss betreffend die definitive Festlegung des  
Standortes der Fluchtwegbrücke,

Beschwerde gegen das Urteil des Obergerichts des  
Kantons Zürich, II. Zivilkammer, vom  
14. September 2020 (LB190052-O/U).

## **Sachverhalt:**

### **A.**

**A.a** A.A.\_\_\_\_\_ und B.A.\_\_\_\_\_ sowie H.H.\_\_\_\_\_ und I.H.\_\_\_\_\_ (Beschwerdeführer 1-4) sind Mitglieder der Stockwerkeigentümergeinschaft "C.\_\_\_\_\_" (Beschwerdegegnerin).

**A.b** Das "C.\_\_\_\_\_" ist eine Wohnliegenschaft mit einem Flachdach, das auf der Längsachse von Norden nach Süden durch die Oberlichter der Stockwerkeinheiten zweigeteilt wird. Die westlich der Oberlichter gelegene Seite des Flachdaches ist vom Haus aus über eine Treppe erreichbar. Die Ostseite verfügt hingegen über keinen direkten Zugang. Sie ist mit der Westseite durch eine Brücke verbunden, die über die Oberlichter führt. Wer über die Brücke geht, kann durch die Oberlichter direkt in die Wohnräume der im Sichtbereich liegenden Stockwerkeinheiten blicken.

**A.c** Die im Herbst 2013 errichtete Brücke befand sich zunächst provisorisch über dem Oberlicht der Stockwerkeinheit 5.0. Sie wurde am 17. März 2014 über das Oberlicht der Stockwerkeinheit 1.1 versetzt, deren Eigentümer dagegen keine Einwände erhoben hatte. Von der Brücke am neuen Standort aus ist auch die Stockwerkeinheit 2.2 der Beschwerdeführer 1 und 2 einsehbar, die die Beschwerdegegnerin aufforderten, die Brücke an den alten Standort zurückzusetzen. Ihre Besitzerschutz- und Eigentumsfreiheitsklagen gegen die Beschwerdegegnerin blieben erfolglos (Urteile 5A\_126/2015 vom 14. April 2015 und 5A\_340/2017 vom 11. Dezember 2018, teilweise publ. in: BGE 145 III 121).

### **B.**

**B.a** An der ausserordentlichen Versammlung der Beschwerdegegnerin vom 9. Februar 2015 war die "Definitive Festlegung des Standortes der Fluchtwegbrücke" traktandiert und wurde mit 7 Stimmen (747/1000) gegen 1 Stimme (62/1000) beschlossen, die Brücke am neuen Standort zu belassen. An der Versammlung nahmen 3 Mitglieder der Beschwerdegegnerin (191/1000), darunter die Beschwerdeführer 1 und 2 nicht teil.

**B.b** Die Beschwerdeführer klagten am 10. September 2015 gegen die Beschwerdegegnerin mit dem Begehren, den Beschluss vom 9. Februar 2015 aufzuheben. Die Beschwerdegegnerin schloss auf Abweisung gegenüber den Beschwerdeführern 1 und 2 sowie auf Nichteintreten, eventuell Abweisung gegenüber den Beschwerdeführern 3 und 4.

D.D.\_\_\_\_\_ und E.D.\_\_\_\_\_, ebenfalls Mitglieder der Beschwerdegegnerin, wurden als Nebenintervenienten zugelassen und beantragten die Abweisung der Klage.

**B.c** Das Bezirksgericht Horgen und auf Berufung der Beschwerdeführer das Obergericht des Kantons Zürich wiesen die Klage ab (Urteile vom 30. August 2019 und vom 14. September 2020).

**C.**

Mit Eingabe vom 21. Oktober 2020 beantragen die Beschwerdeführer dem Bundesgericht zur Hauptsache, den Beschluss vom 9. Februar 2015 aufzuheben. Es wurden die kantonalen Akten, hingegen keine Vernehmlassungen eingeholt.

**Erwägungen:**

**1.**

Das angefochtene Urteil betrifft die Aufhebung eines Beschlusses der Stockwerkeigentümergeinschaft über eine bauliche Massnahme (Art. 647c-647e i.V.m. Art. 712g Abs. 1 ZGB) und damit eine Zivilsache (Art. 72 Abs. 1 BGG) in einer vermögensrechtlichen Angelegenheit (BGE 140 III 571 E. 1.1 S. 573), deren Streitwert gemäss den kantonalen Feststellungen Fr. 100'000.-- beträgt und den für die Beschwerde in Zivilsachen verlangten Mindeststreitwert von Fr. 30'000.-- übersteigt (Art. 74 Abs. 1 lit. b BGG). Es ist kantonal letzt- und oberinstanzlich (Art. 75 BGG), lautet zum Nachteil der Beschwerdeführer (Art. 76 Abs. 1 BGG) und schliesst das Verfahren ab (Art. 90 BGG). Auf die – im Weiteren fristgerecht (Art. 100 Abs. 1 BGG) erhobene – Beschwerde kann eingetreten werden.

**2.**

Zwischen den Parteien war im kantonalen Verfahren streitig, ob die bestätigte Verlegung der Brücke eine notwendige, nützliche oder luxuriöse bauliche Massnahme betrifft (Art. 647c-647e i.V.m. Art. 712g Abs. 1 ZGB). Die Frage ist entscheidend, weil luxuriöse bauliche Massnahmen die Zustimmung aller Stockwerkeigentümer erfordern (Art. 647e Abs. 1 ZGB) und nützliche bauliche Massnahmen nicht ohne Zustimmung des Stockwerkeigentümers durchgeführt werden dürfen, dem die Änderungen den Gebrauch oder die Benutzung der Sache zum bisherigen Zweck erheblich und dauernd erschweren oder unwirtschaftlich machen (Art. 647d Abs. 2 ZGB).

Die Beschwerdeführer greifen die Frage vor Bundesgericht erneut auf und machen geltend, die Verlegung der Brücke sei keine notwendige bauliche Massnahme, wie es das Bezirksgericht angenommen habe, sondern eine luxuriöse oder zumindest nützliche bauliche Massnahme, die entgegen der Annahme des Obergerichts nicht ohne ihre Zustimmung hätte beschlossen werden dürfen. Aufgrund der unterschiedlichen Standpunkte (E. 3) ist deshalb zu prüfen, welche Art baulicher Massnahme die Verlegung der Brücke ist und ob die hierfür erforderliche Zustimmung vorliegt (E. 4 und 5 unten).

Schliesslich ist der Einwand der Beschwerdeführer zu prüfen, der Beschluss der Stockwerkeigentümer über die Verlegung der Brücke sei rechtsmissbräuchlich (E. 3 und 6 unten).

### **3.**

**3.1** Das Bezirksgericht hat festgestellt, unstrittig sei, dass es sich bei der Brücke um eine bauliche Massnahme handle (E. II/3.2.1.2 S. 19) und dass der Zugang zur Ostseite des Daches für Wartungsarbeiten und allenfalls auch als Fluchtweg notwendig sei (E. II/3.2.2.5 S. 24), wobei offen bleiben könne, ob und inwieweit auch feuerpolizeiliche Normen die Dacherschliessung nötig machten (E. II/3.2.2.6 S. 25).

Auch die konkrete Brücke hat das Bezirksgericht als notwendige bauliche Massnahme bezeichnet. Den Einwand der Beschwerdeführer, die Notwendigkeit müsse für eine bestimmte Erschliessungsvariante gegeben sein und sei angesichts bestehender Alternativen zu verneinen, hat das Bezirksgericht verworfen, mache doch die Tatsache, dass es mehrere mögliche Varianten – wie bei praktisch jeder baulichen Massnahme (z.B. eines Treppengeländers) – gebe, aus einer notwendigen keine nützliche oder luxuriöse Massnahme (E. II/3.2.2.7 S. 25). Vorbehalten bleibe, dass bei mehreren möglichen Varianten einer notwendigen baulichen Massnahme mit Blick auf das Rechtsmissbrauchsverbot nicht ohne sachlichen Grund eine Variante gewählt werden dürfe, die einem Stockwerkeigentümer schade. Der Bau einer Brücke sei sachlich begründet, weil eine Brücke dank den Geländern und der fixen Montage eine sichere Dachüberquerung ermögliche, und der heutige Standort der Brücke sei sachlich begründet, weil der direkt betroffene Eigentümer der unter der Brücke liegenden Stockwerkeinheit sein Einverständnis dazu gegeben habe und weil bei dieser Lösung nur dessen Stockwerkeinheit beschattet werde. Nicht entscheidend sei, dass es für andere Varianten (z.B. für eine Aussentreppe) allenfalls sachliche Gründe gäbe. Massgebend sei einzig, ob sachliche Gründe – wie vorliegend – für die derzeitige Dacherschliessung sprächen, so dass nicht

von Rechtsmissbrauch gesprochen werden könne (E. II/3.2.2.8 S. 26 und E. II/3.3.9 S. 40). Das für den Beschluss über eine notwendige bauliche Massnahme gesetzlich und reglementarisch vorausgesetzte Quorum sei unstrittig erfüllt (E. II/3.2.2.9-.10 S. 28 f.).

In einer Eventualbegründung hat das Bezirksgericht dargelegt, dass die bauliche Massnahme keine nützliche sei, die im Übrigen auch nicht die Zustimmung der Beschwerdeführer erfordert hätte (E. II/3.2.3 S. 29 ff.), und dass eine luxuriöse bauliche Massnahme ausser Betracht falle (E. II/3.2.4 S. 34 ff. des bezirksgerichtlichen Urteils).

### **3.2**

**3.2.1** Das Obergericht hat sich der Auffassung angeschlossen, es gehe nicht um eine luxuriöse bauliche Massnahme. Die Beschwerdeführer hätten die Darstellung der Beschwerdegegnerin nicht bestritten, dass der erste Standort der Brücke nur provisorisch gewählt gewesen sei. Sie selber bezeichneten den Inhalt des angefochtenen Beschlusses denn auch als "definitiven Brückenstandort". Habe die Versammlung der Miteigentümer aber erst mit diesem Beschluss über den definitiven Standort der Brücke entschieden, könne nicht gesagt werden, es sei eine bauliche Massnahme ohne Not oder sogar ohne Grund durch eine andere ersetzt worden und deshalb die für luxuriöse bauliche Massnahmen vorausgesetzte Zustimmung aller Miteigentümer erforderlich gewesen (E. 3.4.1 S. 9 des angefochtenen Urteils).

Im Gegensatz zum Bezirksgericht ist das Obergericht nicht von einer notwendigen baulichen Massnahme ausgegangen. Es hat dafürgehalten, die Erschliessung des Ost-Daches, nicht aber die Brücke über dem Oberlicht der Beschwerdeführer 1 und 2 sei notwendig, weil für die Erschliessung des Daches auch andere Optionen zur Verfügung stünden wie ein Treppenturm an der Ostfassade oder eine Brücke/ein Steg in der Verlängerung der nordseitigen Rampe. Die Gemeinschaft habe zur Erfüllung des verbindlichen Ziels der Erschliessung des Ost-Daches einen verhältnismässig grossen Handlungsspielraum. Die Brücke über dem Oberlicht der Beschwerdeführer 1 und 2 sei eine von verschiedenen Möglichkeiten, das Ost-Dach zu erschliessen, und in diesem Sinne nicht notwendig. Ob der Entscheid der Miteigentümersammlung, über dem Oberlicht der Beschwerdeführer 1 und 2 eine Brücke zu platzieren, Bestand habe, entscheide sich also nach den Kriterien der nützlichen baulichen Massnahmen (E. 3.4.2 S. 9 f.).

Das Obergericht hat weiter erwogen, ob eine bauliche Massnahme nützlich im Sinne des Gesetzes sei, bestimme sich auch danach, was

für andere Möglichkeiten zur Verfügung stünden, um das angestrebte Ziel zu erreichen. Dabei stehe der Gemeinschaft aber ein grosser Ermessensspielraum zu, in welchen das Gericht grundsätzlich nicht einzugreifen habe. In Erörterung der Varianten einer Erschliessung des Ost-Daches ist das Obergericht zum Schluss gelangt, die Versammlung der Miteigentümer habe eine Brücke zur Verbindung der beiden Dachhälften über die Oberlichter der Stockwerkeinheiten als nützliche Massnahme beschliessen dürfen. Auch habe die Versammlung frei einen Standort für die Brücke wählen können, selbst wenn verschiedene Orte denkbar gewesen wären, z.B. ganz im Süden wie provisorisch, ganz im Norden wie heute, in der Mitte wie in einem früheren Plan eingezeichnet oder an einem per Los bestimmten Ort (E. 3.4.3 S. 10 ff. des angefochtenen Urteils).

**3.2.2** Zur Frage, ob der Beschluss über die nützliche bauliche Massnahme die Zustimmung der Beschwerdeführer 1 und 2 erfordert hätte, hat das Obergericht erwogen, wer sich aus welchen Gründen auch immer auf dem Dach befinde, könne durch die Oberlichter in die Wohnungen hinunter blicken, ohne absichtlich besonders nahe zu treten. Für ein unangenehmes Gefühl der Bewohner und Bewohnerinnen komme es weniger darauf an, ob sie jemand absichtlich beobachte, sondern dass das jederzeit möglich wäre. Das gelte nun aber für alle Wohnungen, und dass die streitige Brücke seitlich über der Wohnung der Beschwerdeführer 1 und 2 angebracht sei, stelle keine erhebliche und wesentliche Mehrbelastung gegenüber den anderen Wohnungen dar. Seien alle Wohnungen in vergleichbarem Mass (gleichermaßen) betroffen, könnten sich die Beschwerdeführer 1 und 2 nicht mit Erfolg auf ihr Vetorecht berufen. Der Vollständigkeit halber hat das Obergericht angefügt, dass der Einblick durch einen horizontal anzubringenden Sichtschutz sehr wohl und entgegen der Meinung der Beschwerdeführer 1 und 2 auch ohne übermässige Beeinträchtigung zu verhindern wäre. Bei vertikalen Fenstern würden regelmässig Tüll- und Nachtvorhänge angebracht, die Tüllvorhänge, um den Einblick tagsüber zu verhindern, ohne dass es im Raum dunkel werde, und die lichtundurchlässigen Nachtvorhänge für die Zeit, in der es drinnen heller sei als draussen (E. 3.4.4 S. 15 ff. des angefochtenen Urteils).

**3.2.3** Abschliessend hat das Obergericht dafürgehalten, wenn mangels realistischer Alternativen eine Brücke zu erstellen gewesen sei und diese die Wohnung der Beschwerdeführer 1 und 2 im Vergleich zu den übrigen Wohnungen nicht übermässig belaste, sei die getroffene Massnahme nicht offensichtlich rechtsmissbräuchlich (E. 3.4.5 S. 18 des angefochtenen Urteils).

### **3.3**

**3.3.1** Die Beschwerdeführer wenden ein, es liege eine luxuriöse bauliche Massnahme vor, zumal die Brücke zuvor an einem anderen Ort gestanden habe. Eine nützliche bauliche Massnahme setze voraus, dass mit der "neuen" Lösung im Vergleich zur alten eine Nützlichkeit im Sinne einer Wertsteigerung auch der Gesamtliegenschaft einhergehe. Zeitige die neue Lösung im Vergleich zur alten keinerlei Vorteile für die Gesamtliegenschaft, sei die Bestimmung über die luxuriösen baulichen Massnahmen anwendbar, gleichsam der Auffangtatbestand für alle baulichen Massnahmen, die weder notwendig noch nützlich seien. Die obergerichtliche Feststellung, dass der vormalige Brückenstandort lediglich provisorisch gewesen sei, treffe nicht zu. Sie hätten unter Ziff. 6.2.2 der Berufungsschrift ausgeführt, dass es sich klar nicht um ein Provisorium gehandelt habe. Der vormalige Brückenstandort sei baurechtlich bewilligt worden (S. 6 ff. Ziff. 6). Weiter äussern sich die Beschwerdeführer eingehend zu den vom Obergericht geprüften Alternativen der Erschliessung des Ostdaches. Denn fehlten derartige Alternativen, wäre die Erschliessung über die Brücke und damit die Brücke selber eine notwendige bauliche Massnahme, wie es das Bezirksgericht angenommen habe. Sie gelangen indessen zum Ergebnis, das Obergericht hätte bei richtiger Sachverhaltsfeststellung insbesondere durch Abnahme der offerierten Beweise, korrekter Sachverhaltswürdigung und richtiger Rechtsanwendung anerkennen müssen, dass sich das Dach auch über eine Aussentreppe erschliessen lasse (S. 23 ff. Ziff. 7.7-9 der Beschwerdeschrift).

**3.3.2** Soweit eine bloss nützliche bauliche Massnahme vorliege, rügen die Beschwerdeführer, sie hätte nicht ohne ihre Zustimmung beschlosssen werden dürfen. Sie heben hervor, dass der Einblick von der Brücke aus in ihre Wohnung gut und nicht bloss verschwommen sei, eine Beeinträchtigung ihrer Privatsphäre bedeute und die Beschwerdeführer 1 und 2 mehr belaste als alle anderen Stockwerkeigentümer, deren Wohnungen lediglich vom Dach her einsehbar seien (S. 10 ff. Ziff. 7.3). Der Nachteil infolge der direkten Einsehbarkeit der Wohnung ergebe sich für die Beschwerdeführer 1 und 2 auch aus den nicht oder zu wenig gewürdigten Tatsachen, dass ihre Wohnung an Wert verloren habe, dass sich die Nebenintervenienten im kantonalen Verfahren vehement mit der gleichen Begründung gegen die Rückverlegung der Brücke an den alten Standort wehrten wie die Beschwerdeführer 1 und 2 gegen ein Verbleiben der Brücke am neuen Standort und dass die Prämisse der obergerichtlichen Prüfung die Feststellung im Beschlussprotokoll, wonach "niemand die Brücke haben wolle" (KB 1), hätte sein müssen (S. 17 ff. Ziff. 7.4). Schliesslich wenden sich die Beschwerdeführer

gegen die obergerichtliche Erwägung über Tüll- und Nachtvorhänge (S. 20 ff. Ziff. 7.5). Sie gelangen zum Ergebnis, ihr Vetorecht sei gegeben, die ohne Zustimmung der Beschwerdeführer 1 und 2 beschlossene bauliche Massnahme unzulässig und der Beschluss aufzuheben (S. 22 f. Ziff. 7.6-7.7 der Beschwerdeschrift).

**3.3.3** Den Rechtsmissbrauch schliesslich erblicken die Beschwerdeführer darin, dass von mehreren gleichwertigen Möglichkeiten gerade diejenige gewählt worden sei, die für die Beschwerdeführer 1 und 2 besondere Nachteile mit sich bringe (S. 37 f. Ziff. 9.6 der Beschwerdeschrift).

#### **4.**

**4.1** In tatsächlicher Hinsicht ist streitig, ob der erste Standort der Brücke über dem Oberlicht der Stockwerkeinheit 5.0 auf Dauer oder nur provisorisch festgelegt war.

**4.2** Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Dazu gehören sowohl die Feststellungen über den Lebenssachverhalt, der dem Streitgegenstand zugrunde liegt, als auch jene über den Ablauf des vor- und erstinstanzlichen Verfahrens, also die Feststellungen über den Prozesssachverhalt (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 S. 17). Die Feststellung des Sachverhalts kann nur gerügt werden, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht und wenn die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 BGG). Die Beschwerdeführer, die die Sachverhaltsfeststellungen der Vorinstanz anfechten wollen, müssen substantiiert darlegen, inwiefern die Voraussetzungen einer Ausnahme gegeben sind und das Verfahren bei rechtskonformer Ermittlung des Sachverhalts anders ausgegangen wäre; andernfalls kann ein Sachverhalt, der vom im angefochtenen Urteil festgestellten abweicht, nicht berücksichtigt werden (BGE 145 V 188 E. 2 S. 190). Bei der Rüge der offensichtlich unrichtigen, d.h. willkürlichen Sachverhaltsfeststellung gilt das strenge Rügeprinzip (Art. 106 Abs. 2 BGG). Das Bundesgericht prüft nur klar und detailliert erhobene und, soweit möglich, belegte Rügen; auf rein appellatorische Kritik am angefochtenen Entscheid tritt es nicht ein (BGE 140 III 264 E. 2.3 S. 266). Willkür (Art. 9 BV) in der Sachverhaltsfeststellung und in der Beweiswürdigung liegt vor, wenn das Gericht Sinn und Tragweite eines Beweismittels offensichtlich verkannt hat, wenn es ohne sachlichen Grund ein wichtiges Beweismittel, das für den Entscheid wesentlich sein könnte, unberücksichtigt gelassen hat oder wenn es



auf der Grundlage der festgestellten Tatsachen unhaltbare Schlussfolgerungen getroffen hat. Vorausgesetzt ist dabei, dass die angefochtene Tatsachenermittlung das Urteil im Ergebnis und nicht bloss in der Begründung als willkürlich erscheinen lässt (BGE 129 I 8 E. 2.1 S. 9; 138 I 232 E. 6.2 S. 239; 144 III 145 E. 2 S. 146).

**4.3** Zum Verfahren hat das Obergericht festgestellt, die Beschwerdeführer bestritten die Darstellung der Beschwerdegegnerin, dass der erste Standort nur provisorisch gewählt gewesen sei, nicht (E. 3.4.1 Abs. 2 S. 9). Es ist weiter davon ausgegangen, offenbar sei die heute bestehende Brücke zunächst provisorisch, d.h. ohne verbindlichen Beschluss der Miteigentümer, ganz im Süden platziert worden (E. 3.4.3 Abs. 7 S. 14 des angefochtenen Urteils).

**4.4** Die Beschwerdeführer rügen die Ausführungen als unzutreffend und verweisen zur Begründung auf Ziff. 6.2.2 ihrer Berufungsschrift (S. 7 Ziff. 6.2 Abs. 2 der Beschwerdeschrift). An der angegebenen Stelle heisst es zur Behauptung der Beschwerdegegnerin, der erste Standort sei provisorisch, das sei klar nicht der Fall, jedenfalls in der Baubewilligung vom 3. Juni 2013 (KB 9) sei nichts von einem Provisorium erwähnt (S. 6 Ziff. 6.2.2 der Berufungsschrift, act. 74).

#### **4.5**

**4.5.1** Aufgrund des Aktenhinweises fragt sich ernsthaft, ob das Obergericht von einer fehlenden Bestreitung ausgehen durfte oder nicht zumindest hätte ausführen müssen, inwiefern eine formgültige Bestreitung fehle. Die Frage mag offen bleiben, kann doch die Feststellung, der erste Standort der Brücke sei provisorisch gewesen, im Ergebnis nicht als willkürlich beanstandet werden.

**4.5.2** Richtig ist, dass der Bewilligungspflicht auch Fahrnisbauten und provisorische Bauten unterliegen, die über nicht unerhebliche Zeiträume ortsfest verwendet werden (BGE 113 Ib 314 E. 2b S. 316; 123 II 256 E. 3 S. 259; 139 II 134 E. 5.2 S. 140). Aus der angerufenen Klagebeilage (KB 9) ergibt sich nichts zur Frage, ob Gegenstand der Baubewilligung am ersten Standort eine provisorische Baute gewesen ist, da es sich bei KB 9 nicht um die Baubewilligung handelt, sondern um den Grundrissplan mit Bewilligungsstempel, der lediglich auf die besonderen Bedingungen laut Baubewilligung vom 3. Juni 2013 verweist. Die Baubewilligung vom 3. Juni 2013 selber rufen die Beschwerdeführer nicht an und wird dem Bundesgericht nicht nachgewiesen. Unter Willkür Gesichtspunkten lässt sich aus KB 9 gegen die angefochtene Feststellung folglich nichts ableiten.

**4.5.3** Für die obergerichtliche Feststellung spricht die Tatsache, dass die Stockwerkeigentümer ihren Beschluss am 9. Februar 2015 vor dem Hintergrund und in der Meinung gefasst haben, der vorherige Standort der Brücke sei immer nur ein provisorischer Standort und durch die Stockwerkeigentümer nicht bewilligt gewesen. Diesen Erläuterungen von K.\_\_\_\_\_, der als Architekt und Miteigentümer seit Begründung des Stockwerkeigentums dabei war, haben die Stockwerkeigentümer an der Versammlung ausdrücklich nicht widersprochen (S. 2 des Protokolls, KB 1).

**4.6** Willkür in der Feststellung, dass der erste Standort der Brücke über dem Oberlicht der Stockwerkeinheit 5.0 provisorisch gewesen ist, kann aus den dargelegten Gründen nicht bejaht werden.

## **5.**

**5.1** Welche baulichen Massnahmen als notwendig, welche als nützlich und welche als luxuriös anzusehen sind, ist im Einzelfall unter Würdigung aller Umstände zu prüfen (BGE 130 III 441 E. 3.3 S. 447). Notwendig sind die Unterhalts-, Wiederherstellungs- und Erneuerungsarbeiten, die für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Sache nötig sind (Art. 647c ZGB), nützlich die Erneuerungs- und Umbauarbeiten, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit oder Gebrauchsfähigkeit der Sache bezwecken (Art. 647d Abs. 1 ZGB), und luxuriös die Bauarbeiten, die lediglich der Verschönerung, der Ansehnlichkeit der Sache oder der Bequemlichkeit im Gebrauch dienen (Art. 647e Abs. 1 ZGB).

**5.2** In tatsächlicher Hinsicht steht unangefochten fest, dass der Zugang auf die östlich der Oberlichter gelegene Seite des Flachdaches zu Unterhaltsarbeiten und Ähnlichem gewährleistet sein muss. Er ist notwendig im Sinne von Art. 647c ZGB.

Von Beginn an und noch vor Fertigstellung der Wohnliegenschaft ist der Zugang durch eine von den Baubehörden bewilligte Brücke über die Oberlichter sichergestellt worden, mag ursprünglich auch eine Aussentreppe oder eine Rampe als Zugang geplant gewesen sein. Insoweit ist auch die Brücke, die bis heute allein den notwendigen Zugang auf die Ostseite des Flachdaches ermöglicht, ihrerseits notwendig im Sinne von Art. 647c ZGB.

In tatsächlicher Hinsicht ist weiter davon auszugehen, dass der erste Standort der Brücke lediglich provisorisch war (E. 4 oben) und mit dem heute angefochtenen Beschluss der Standort der Brücke definitiv fest-

gelegt werden wollte. Die Verlegung der Brücke von einem provisorischen an ihren definitiven Standort erweist sich als notwendige bauliche Massnahme im Sinne von Art. 647c ZGB gleich wie andere Fertigstellungs- oder auch Garantierarbeiten infolge mangelhafter Ausführung gemeinschaftlicher Bauteile (BGE 107 II 141 E. 2 S. 143; 114 II 239 E. 5c/bb S. 247; Urteil 5A\_410/2019 vom 3. April 2020 E. 4.3 Abs. 4).

### **5.3**

**5.3.1** Ihren gegenteiligen Standpunkt, es handle sich um eine nützliche oder gar luxuriöse bauliche Massnahme, begründen die Beschwerdeführer damit, dass es zu einem Zugang über eine Brücke mehrere Alternativen für die Erschliessung der östlichen Dachhälfte gegeben habe. Während das Bezirksgericht die Ansicht als unsinnig verworfen hat, ist das Obergericht davon ausgegangen, es müsse diese Alternativen prüfen.

**5.3.2** Auf die Versammlung der Stockwerkeigentümer finden die Vorschriften über die Organe des Vereins und über die Anfechtung von Vereinsbeschlüssen Anwendung (Art. 712m Abs. 2 ZGB). Im Vereinsrecht gilt der Grundsatz, dass von sämtlichen Rechtsbehelfen, die die Vereinsorganisation zur Verfügung stellt, Gebrauch zu machen ist, bevor ein Vereinsmitglied den staatlichen Rechtsschutz in Anspruch nehmen kann. Auszuschöpfen sind sämtliche Möglichkeiten, die sich aus geschriebenen oder ungeschriebenen Satzungen des korporativen Lebens ergeben. Entsprechend eröffnet Art. 75 ZGB die gerichtliche Anfechtung auch erst nach Abschluss des vereinsinternen Meinungsbildungsprozesses, d.h. erst gegen Beschlüsse, denen das klagewillige Vereinsmitglied nicht zugestimmt hat. Gegebenenfalls muss vorgängig ein Beschluss, in einer bestimmten Sache keinen Beschluss fassen zu wollen, erwirkt werden (zuletzt: BGE 144 III 433 E. 4.2 S. 435). Den Grundsatz wendet die Rechtsprechung auch auf die Versammlung der Stockwerkeigentümer an (Urteil 5A\_640/2012 vom 13. November 2012 E. 4.4, in: ZBGR 95/2014 S. 279; vgl. BGE 145 III 121 E. 4.3.4 S. 128).

Entgegen ihrer Annahme (S. 38 Ziff. 9.7 der Beschwerdeschrift) bestehen diesbezüglich gleichsam vorprozessuale Obliegenheiten, denen die Beschwerdeführer nicht genügt haben. Sie haben Alternativen zum Zugang über die Brücke an der Versammlung der Stockwerkeigentümer weder beantragt noch zur Diskussion oder Beschlussfassung gestellt. Es muss ihnen deshalb versagt bleiben, die Notwendigkeit der beschlossenen baulichen Massnahme erstmals vor Gericht mit dem Hinweis auf alternative Massnahmen zu bestreiten.

**5.3.3** Eine prozessuale Betrachtungsweise führt zu keinem anderen Ergebnis. Gemäss Art. 75 i.V.m. Art. 712m Abs. 2 ZGB können nur solche Beschlüsse beim Gericht angefochten werden, die das Gesetz oder die Statuten verletzen. Die Anfechtungsmöglichkeit hat hingegen nicht zum Zweck, die Angemessenheit und Zweckmässigkeit der Beschlüsse der Stockwerkeigentümergeinschaft überprüfen zu lassen (BGE 131 III 459 E. 5.1 S. 461; Urteil 5A\_314/2018 vom 27. Juli 2018 E. 2.2.2, nicht veröffentlicht in: BGE 144 III 510, wohl aber in: Praxis 2019 Nr. 56 S. 582 und ZBGR 101/2020 S. 111).

Auf eine unzulässige Überprüfung von Angemessenheit und Zweckmässigkeit des angefochtenen Beschlusses läuft es hinaus, wenn die Beschwerdeführer ihm verschiedene Alternativen gegenüberstellen, um ihn als nicht notwendig erscheinen zu lassen. Mit ihrem Vorgehen versuchen die Beschwerdeführer denn auch offenkundig, ihre Abwehransprüche aus Eigentum und Besitz vorwegzunehmen, die sie wegen der Verlegung der Brücke an den heutigen Standort angehoben haben bzw. anzuheben beabsichtigen. Wie ihnen das Bundesgericht im Urteil 5A\_340/2017 vom 11. Dezember 2018 erläutert hat, können die Beschwerdeführer gegen die Stockwerkeigentümer, die kraft ihrer (Mit-)Eigentümerstellung am Grundstück als Zustandsstörer gelten, auf Beseitigung der Störung klagen (BGE 145 III 121 E. 4.3.6 S. 131 mit Hinweis auf das Urteil 5P.225/2006 vom 2. Oktober 2006 E. 2.2; seither: Urteil 5D\_178/2019 vom 26. Mai 2020 E. 5.3). Es besteht somit auch unter diesem Blickwinkel keine Berechtigung, Alternativen zum gefassten Beschluss im Anfechtungsprozess vorzubringen und überprüfen zu lassen.

**5.4** Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass der angefochtene Beschluss der Stockwerkeigentümer eine notwendige bauliche Massnahme betrifft, die unstreitig mit Zustimmung der Mehrheit aller Mit-eigentümer gefasst wurde (Bst. B.a oben). Auf alle weiteren Fragen, die das Obergericht erörtert hat und die Beschwerdeführer heute wieder aufgreifen, ist damit nicht einzutreten.

## **6.**

**6.1** Eine Gesetzesverletzung erblicken die Beschwerdeführer darin, dass mit dem angefochtenen Beschluss von mehreren gleichwertigen Möglichkeiten, gerade diejenige gewählt worden sei, die für sie besondere Nachteile mit sich bringe. Sie räumen ein, dass sie die Beweislast für das Vorliegen eines Rechtsmissbrauchs treffe, doch seien sie ihrer Behauptungslast hinreichend nachgekommen und die von ihnen

offerierten Beweise zu gleichwertigen Alternativen wären abzunehmen gewesen (S. 37 Ziff. 9.6 der Beschwerdeschrift).

**6.2** Zum Gesetz im Sinne von Art. 75 ZGB gehört auch Art. 2 Abs. 2 ZGB, wonach der offenbare Missbrauch eines Rechtes keinen Rechtsschutz findet. Rechtsmissbräuchlich handelt im vorliegenden Zusammenhang, wer von mehreren in etwa gleichwertigen Möglichkeiten, die ihm zur Ausübung eines Rechts offen stehen, ohne sachlichen Grund gerade diejenige wählt, welche für einen anderen besondere Nachteile mit sich bringt (BGE 131 III 459 E. 5.3 S. 462).

**6.3** An der Versammlung der Stockwerkeigentümer war die definitive Festlegung des Standortes der Brücke traktandiert und beantragt, die Verlegung der Brücke vom bisherigen provisorischen an den neuen definitiven Standort zu bestätigen. Andere Zugangsvarianten zum östlich der Oberlichter gelegenen Teil des Flachdaches waren hingegen weder beantragt noch sonstwie zur Diskussion oder Beschlussfassung gestellt. Die Versammlung hatte deshalb einzig die Möglichkeiten, die Brücke definitiv am heutigen Standort zu bestätigen, an den früheren Standort zurückzusetzen oder allenfalls an einen dritten Standort zu verlegen. Sie hat die erste Variante bevorzugt, weil kein Eigentümer – mit einer Ausnahme – die Brücke über dem Oberlicht seiner Stockwerkeinheit haben wollte und nur der Eigentümer der Stockwerkeinheit 1.1 der Verlegung der Brücke über das Oberlicht seiner Stockwerkeinheit zugestimmt hatte. Die Bestätigung des Standorts der Brücke über dem Oberlicht der Stockwerkeinheit 1.1 beruht insoweit auf einem sachlichen Grund. Ein offenbarer Rechtsmissbrauch liegt deshalb nicht vor. Er wird von den Beschwerdeführern im Übrigen auch nur mit Möglichkeiten belegt, über die die Stockwerkeigentümer nicht zu beschliessen hatten (vgl. zum Erfordernis der Traktandierung: BGE 136 III 174 E. 5.1.2 S. 177; Urteil 5A\_760/2011 vom 18. Mai 2012 E. 3.2.3.2).

**6.4** Der Beschluss der Stockwerkeigentümer vom 9. Februar 2015 erweist sich nach dem Gesagten nicht als rechtsmissbräuchlich.

## **7.**

Insgesamt muss die Beschwerde abgewiesen werden, soweit darauf einzutreten ist. Die Beschwerdeführer werden damit kosten-, nicht hingegen entschädigungspflichtig, da keine Vernehmlassungen eingeholt worden sind (Art. 66 Abs. 1 und 5 BGG).

**Demnach erkennt das Bundesgericht:**

**1.**

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

**2.**

Die Gerichtskosten von Fr. 5'000.-- werden den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt.

**3.**

Dieses Urteil wird den Verfahrensbeteiligten und dem Obergericht des Kantons Zürich, II. Zivilkammer, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 2. Februar 2021

Im Namen der II. zivilrechtlichen Abteilung  
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Herrmann

von Roten