Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
5C.50/2004 /bnm

Sitzung vom 23. Juni 2004
II. Zivilabteilung

Besetzung
Bundesrichter Raselli, Präsident,
Bundesrichterin Nordmann, Bundesrichter Meyer,
Bundesrichterin Hohl, Bundesrichter Marazzi,
Gerichtsschreiber Möckli.

Parteien
X._____,
Kläger und Berufungskläger, vertreten durch Rechtsanwalt Andreas Künzli,

gegen

Stockwerkeigentümergemeinschaft Y._____,
Beklagte und Berufungsbeklagte, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Beat Rohrer,

Gegenstand
Anfechtung von Versammlungsbeschlüssen,

Berufung gegen das Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich, II. Zivilkammer, vom 13. Januar 2004.

Sachverhalt:

A.
X._____ erstellte in den Jahren 1978/1979 ein Mehrfamilienhaus an der Strasse Y._____ in A._____. Am 19. März 1979 begründete er für das Haus Stockwerkeigentum mit sechs Einheiten. Gleichzeitig erliess er ein Benutzungs- und Verwaltungsreglement. Auf die Fertigstellung des Hauses im Frühjahr 1979 hin verkaufte er die Stockwerkeinheiten Nrn. 1, 4 und 5 an die Herren W._____, V._____ und U._____. In den Jahren 1988 und 1992 verkaufte er die Einheiten Nrn. 2 und 3 an T._____ und S._____. T._____ übernahm ferner die Einheit Nr. 1 von ihrem Vater W._____, und S._____ kaufte später auch die Einheit Nr. 5 von U._____. Zu den Einheiten Nrn. 1-5 gehört jeweils ein Waschküchenabteil im Hochparterre und ein Kellerabteil.

Die Stockwerkeinheit Nr. 6 bestand gemäss Begründungsakt vom 19. März 1979 und dem Reglement aus 130/1000 Miteigentum am Grundstück mit Sonderrecht an der 2-Zimmer-Wohnung Nr. 6 im 3. Stock, an einem Waschküchenabteil und dem Estrich (Abstellraum) im 3. Stock sowie an einem Kellerabteil. X._____ benutzte diese Stockwerkeinheit zunächst als Büro. Im Jahr 1986 gestaltete er den Estrich zu einem Wohnraum um und baute eine Nasszelle mit Dusche und WC ein; die Waschküche funktionierte er zu einer Küche um. Dabei durchbrach er die Mauern zwischen der 2-Zimmer-Wohnung und der Waschküche sowie zwischen der Waschküche und dem Estrich. Ferner brachte er im Treppenhausbereich eine zusätzliche Türe an und verschob die Ausziehleiter, die von einer Nische in bzw. neben der Waschküche unter das Dach führt, in Richtung Gangmitte. Schliesslich baute er zusätzlich zwei Dachflächenfenster im Estrich ein.

Die Baukommission der Gemeinde A._____ ordnete mit Beschluss vom 12. September/ 20. Dezember 1998, was die Nutzungsänderung und die Einrichtungen in der Waschküche betraf, die Rückführung in den

ursprünglichen Zustand an und forderte X._____ auf, für die übrigen Änderungen (Mauerdurchbrüche, Dachflächenfenster) ein Bewilligungsgesuch einzureichen. Nach einer Änderung der Ausnützungsziffern im Rahmen einer Revision des zürcherischen Planungs- und Baugesetzes (PBG/ZH) wurden die vom Kläger vorgenommenen Eingriffe durch die Baukommission mit Beschluss vom 17. November 1992 vollumfänglich bewilligt.
An der ausserordentlichen Stockwerkeigentümerversammlung vom 14. April 1999 fassten die heutigen Eigentümer (T._____, S._____, V._____ und X._____) mit drei gegen die eine Stimme von X._____ folgende Beschlüsse:
- Ablehnung der Beanspruchung der durch die PBG-Revision entstandenen erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten im Dachgeschoss durch den Eigentümer des Sonderrechtsanteils Nr. 6 (Ziff. 3.1);
- Ablehnung der Nutzungsänderung der Nebenräume Waschküche und Estrich im Sonderrechtsanteil Nr. 6 in Wohnräume (Ziff. 3.2);
- Verpflichtung des Eigentümers des Sonderrechtsanteils Nr. 6, den ursprünglichen Zustand gemäss Begründungsakt und Reglement wiederherzustellen bezüglich der baulichen Eingriffe ins Gemeinschaftseigentum (Mauerdurchbrüche, Verschiebung Begrenzungsmauern, Einbau Dachflächenfenster) (Ziff. 3.3);
- Verpflichtung des Eigentümers des Sonderrechtsanteils Nr. 6, im Dachstock den ursprünglichen Zustand gemäss Begründungsakt und Reglement wiederherzustellen bezüglich Abtrennung eines Teils des Treppenhauskorridors (Entfernung Holztüre) (Ziff. 3.4).

B.
Mit Klage vom 12. Mai 1999 verlangte X._____ die Aufhebung der Beschlüsse vom 14. April 1999. Mit Widerklage vom 30. September 1999 verlangte die Stockwerkeigentümergemeinschaft, X._____ sei zu befehlen, den ursprünglichen Zustand gemäss Begründungsakt und Reglement wiederherzustellen.

Mit Urteil vom 27. Februar 2002 hiess das Bezirksgericht Horgen die Klage insoweit gut, als mit dem Beschluss die Nutzungsänderung der Nebenräume abgelehnt worden war, und es verpflichtete X._____ zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes betreffend Mauerdurchbrüche, Verschiebung der Begrenzungsmauern, Dachflächenfenster und Holztüre.

Das Obergericht des Kantons Zürich, II. Zivilkammer, wies die Klage in seinem Urteil vom 13. Januar 2004 vollständig ab und befahl X._____ in Gutheissung der Widerklage, innert 90 Tagen ab Rechtskraft des Urteils folgende baulichen Massnahmen rückgängig zu machen:

- Mauerdurchbrüche zwischen der 2-Zimmer-Wohnung und der Waschküche sowie zwischen der Waschküche und dem Estrich;
- Verschieben der Begrenzungsmauer im Bereich Waschküche/Treppenhaus/Korridor;
- Einbau der Nasszelle im Estrich;
- Einbau der Dachfenster im Estrich;
- Einbau der Holztüre im Treppenhauskorridor.

C.
Gegen den Entscheid des Obergerichts hat X._____ Berufung erhoben mit den Begehren um Aufhebung des angefochtenen Urteils, um Gutheissung der Klage und um Abweisung der Widerklage, eventualiter um Anweisung der kantonalen Instanzen, ein Beweisverfahren durchzuführen und ein neues Urteil zu fällen. In ihrer Berufungsantwort vom 16. April 2004 hat die Stockwerkeigentümergemeinschaft auf Abweisung der Berufung geschlossen, soweit darauf einzutreten sei.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1.
Der Kläger macht vorab geltend, das Obergericht habe mit seinem Entscheid Art. 712a Abs. 2 und Art. 712b ZGB verletzt.

1.1 Der Kläger geht bei seinen Ausführungen davon aus, dass die durchbrochenen und versetzten Wände in seinem Sonderrecht standen.

Das Obergericht hat diesbezüglich für das Bundesgericht verbindlich festgestellt (Art. 63 Abs. 2 OG), dass auf dem als integrierender Bestandteil der Begründungsurkunde bezeichneten Plan F die Wände zwischen Wohnung, Waschküche und Estrich im Unterschied zu denjenigen innerhalb der Wohnung unkoloriert sind. Sodann hat es in diesem Zusammenhang die Begründungsurkunde erwähnt, in der festgehalten wird: "Die zu Sondereigentum im Sinne von Art. 712a Abs. 1 und Art. 712b ZGB ausgeschiedenen Räume sind in dieser Urkunde und damit übereinstimmend mit den Plänen B, C, D, E, F, mit einer Anteilsnummer und verschiedenen Farben gekennzeichnet. Die gemeinschaftlichen Räumlichkeiten und Gebäudeteile sind nicht nummeriert und in den Plänen nicht koloriert."

Wie das Obergericht richtig gefolgert hat, lässt dies keinen anderen Schluss zu, als dass die durchbrochenen bzw. versetzten Wände zwischen der Wohnung und den zugehörigen Nebenräumen im gemeinschaftlichen Eigentum standen. Nach den gesetzlichen Bestimmungen können in der Begründungserklärung beliebige Teile zu gemeinschaftlichem Eigentum erklärt werden (vgl. Art. 712b Abs. 3 ZGB), und entgegen der Behauptung des Klägers ist die getroffene Lösung auch nicht unvernünftig: Alle sechs Stockwerkeinheiten bestehen aus einer Wohnung und Nebenräumen. Während die Mauern innerhalb der Wohnungen in der Regel zu Sonderrecht ausgeschieden sein müssen, andernfalls der Stockeigentümer von der Befugnis, seine Räume baulich frei auszugestalten, keinen Gebrauch machen könnte, muss dies für die Mauern, welche die Wohneinheit von den ihr dienenden Nebenräumen trennt, nicht der Fall sein, sind jene doch sonderrechtsfähig, ohne dass sie direkt mit der Haupteinheit verbunden sein müssen (Meier-Hayoz/Rey, Berner Kommentar, N. 66 zu Art. 712b ZGB; Rey, Schweizerisches Stockwerkeigentum, 2. Aufl., Zürich 2001, N. 88). Offensichtlich sollte mit der gemäss Begründungsakt festgelegten Aufteilung die Stockwerkeinheit Nr. 6, bei der die Nebenräume im Unterschied zu den anderen Einheiten an die Wohnung angrenzen, keine spezielle Lösung getroffen und deshalb an den Mauern, welche die Wohnung und die Nebenräume umgeben, (ebenfalls) kein Sonderrecht begründet werden.

1.2 Der Kläger macht sodann geltend, er dürfe die ihm zu Sonderrecht zugewiesene Einheit beliebig nutzen und baulich ausgestalten.

Der Stockwerkeigentümer ist in der baulichen Ausgestaltung seiner eigenen, d.h. der zu Sonderrecht ausgeschiedenen Räume frei, darf jedoch keinem anderen Stockwerkeigentümer die Ausübung des gleichen Rechts erschweren oder gemeinschaftliche Bauteile, Anlagen und Einrichtungen beschädigen oder in ihrer Funktion und äusseren Erscheinung beeinträchtigen (Art. 712a Abs. 2 ZGB). Obwohl diese Bestimmung einzig den Innenausbau betrifft (Meier-Hayoz/Rey, a.a.O., N. 61 zu Art. 712a ZGB), glaubt der Kläger aus der doppelten Unterlassungspflicht ableiten zu können, eigenmächtige Eingriffe seien auch in gemeinsame Teile gestattet, wenn die anderen Stockwerkeigentümer dadurch keine Nachteile erlitten. Dieser Auffassung kann nicht gefolgt werden:

Bei den genannten Unterlassungspflichten handelt es sich um unmittelbare gesetzliche Eigentumsbeschränkungen (Meier-Hayoz/Rey, a.a.O., N. 72 zu Art. 712a ZGB). Daraus lässt sich nicht durch Umkehrschluss die Befugnis des Stockwerkeigentümers zu eigenmächtigen Erneuerungs- oder Umbauarbeiten an gemeinschaftlichen Teilen herleiten, selbst wenn damit keine Beschädigungen oder Beeinträchtigungen verbunden sind. Dies wäre mit der gesetzlichen Zuständigkeitsregelung in Bezug auf die gemeinschaftliche Teile betreffenden Verwaltungshandlungen und baulichen Massnahmen nicht vereinbar. Diesbezüglich wird in Art. 712g Abs. 1 ZGB auf die Bestimmungen über das Miteigentum (Art. 647a-647e ZGB) verwiesen. Demnach bedürfen nützliche bauliche Massnahmen der Zustimmung der Mehrheit aller Miteigentümer, die zugleich den grösseren Teil der Sache vertritt (Art. 647d Abs. 1 ZGB), und der Verschönerung und Bequemlichkeit dienende Massnahmen der Zustimmung aller Miteigentümer (Art. 647e Abs. 1 ZGB). Diese Bestimmungen machen keinerlei Vorbehalte zu Gunsten eigenmächtiger baulicher Massnahmen. Unbehilflich ist daher das Argument, die durch die baulichen Massnahmen erfolgte Vergrösserung der Wohnfläche lasse keine übermässigen Immissionen erwarten. Durfte

aber der Kläger nicht eigenmächtig in die gemeinschaftlichen Bauteile eingreifen, besteht entgegen seiner Behauptung auch kein Raum für eine Abwägung zwischen den Interessen des bauenden und der anderen Stockwerkeigentümer.

In gleicher Weise verkennt der Kläger die Tragweite von Art. 712a Abs. 2 ZGB, wenn er glaubt, die übrigen Stockwerkeigentümer dürften ihm den Einbau von Dachfenstern nicht verwehren, weil sie als Eigentümer tiefer liegender Wohnungen das Dach gar nicht in dieser Weise nutzen könnten: Das Dach steht von Gesetzes wegen im gemeinschaftlichen Eigentum (Art. 712b Abs. 2 Ziff. 2 ZGB; Meier-Hayoz/Rey, a.a.O., N. 15 zu Art. 712b ZGB) und Dachfenster prägen das äussere Erscheinungsbild der Liegenschaft, weshalb ein Stockwerkeigentümer solche baulichen Massnahmen von vornherein nicht eigenmächtig durchführen darf. Ebenso wenig verfängt die mit Bezug auf die Dachfenster vorgebrachte Argumentation, das Reglement erlaube die Benutzung des gemeinsamen Eigentums, soweit dies mit den Interessen der Gemeinschaft vereinbar sei: Die Benutzung schliesst vom Wortsinn her eine Veränderung der Sache bzw. einen Eingriff in die Substanz aus; das Reglement geht somit nicht weiter als Art. 712a ZGB.

1.3 Ist eine eigenmächtige bauliche Veränderung gemeinschaftlicher Teile unstatthaft, wird der Antrag auf Rückweisung an die Vorinstanz zur Beweisführung über die Intensität des Eingriffs und zur Vornahme einer Interessenabwägung gegenstandslos.

2.
Der Kläger macht weiter geltend, mit der Umfunktionierung des Estrichs und der Waschküche sei keine Zweckänderung im Sinn von Art. 648 Abs. 2 ZGB verbunden; es sei aber ebenso verfehlt, von einer Nutzungsänderung zu sprechen, wie dies das Obergericht getan habe.

2.1 Soweit der Kläger festhält, die Umwandlung eines Estrichs oder einer Waschküche in Wohnraum berühre den Zweck einer Wohnbaute nicht, ist ihm zuzustimmen, vermag doch eine solche bauliche Massnahme weder den Charakter der Liegenschaft zu verändern noch die übrigen Stockwerkeigentümer im zweckgemässen Gebrauch ihrer Einheit zu hindern oder einzuschränken. Das Obergericht ist denn bei seiner Begründung auch nicht von einer Zweckänderung der Liegenschaft im Sinn von Art. 648 Abs. 2 ZGB, sondern von einer reglementswidrigen Nutzungsänderung der Nebenräume ausgegangen.

2.2 Im Einzelnen hat das Obergericht ausgeführt, im Begründungsakt und im Reglement werde unter ausdrücklichem Hinweis auf die für die Aufteilung massgebenden, einen integrierenden Bestandteil bildenden Grundrisspläne als Anteil Nr. 6 ein Sonderrecht an der 2-Zimmer-Wohnung mit Waschküchenabteil und Estrich im 3. Stock aufgeführt. Wenn im Begründungsakt und im Reglement die Räume ausdrücklich zu einer Sondernutzung als 2-Zimmer-Wohnung mit den Nebenräumen Waschküche und Estrich ausgeschieden seien, so habe sich der betroffene Eigentümer daran zu halten. Mit den vom Kläger vorgenommenen baulichen Massnahmen sei jedoch aus einer 2-Zimmer-Wohnung mit 68,4 m2 Wohnfläche eine zusammenhängende Wohneinheit von 136 m2 oder sogar 149 m2 entstanden. Die grössere und besser ausgebaute Wohnung sei auf eine erweiterte Nutzung durch mehr Personen ausgelegt, was zu tendenziell höheren Immissionen und einer tendenziell erhöhten Inanspruchnahme der Infrastruktur des Hauses (Heizung, Wasser, etc.) führe. Zwar könne der Verteilerschlüssel für die Kosten bzw. könnten die Wertquoten entsprechend angepasst werden; dies ändere aber nichts daran, dass die Nutzungserweiterung durch den Kläger einen massiven Eingriff in die durch den Begründungsakt und das Reglement geschaffene Ordnung und damit in die dort festgelegten Rechte und Pflichten der Stockwerkeigentümer bedeute.

2.3 Der Kläger unterstellt dem Obergericht sinngemäss, dass es damit im Ergebnis doch von einer Zweckänderung ausgehe. Dies trifft jedoch aus zwei Gründen nicht zu:

Zum einen kann das Reglement Nutzungsbeschränkungen vorsehen, soweit diese das Sonderrecht des Stockwerkeigentümers in seinem Wesensgehalt nicht aushöhlen (vgl. BGE 111 II 330). Als zulässige Nutzungsbeschränkungen gelten nach der Lehre etwa das Verbot, mit Geräuschen oder Gerüchen verbundene Tätigkeiten auszuüben, grössere Haustiere zu halten oder bestimmte Instrumente zu spielen, nicht aber ein allgemeines

Verbot, Besuche zu empfangen (vgl. Meier-Hayoz/Rey, a.a.O., N. 44 ff. zu Art. 712a ZGB).

Zum andern kann sich eine Nutzungsbeschränkung aber auch daraus ergeben, dass bestimmte Räume ihrer Funktion nach in einem Subordinationsverhältnis zur Haupteinheit stehen (Meier-Hayoz/Rey, a.a.O., N. 66 zu Art. 712b ZGB; Rey, a.a.O., N. 88). Als der Hauptsache dienende Nebenräume werden sie nach der Verkehrsanschauung denn auch nicht als Zimmer oder zur Nettowohnfläche gezählt, und sie haben auf das Verhältnis der Wertquoten keinen oder nur einen ganz untergeordneten Einfluss. Dennoch unterliegen sie nicht anders als die Haupträume dem Zweck, dem die Liegenschaft oder die einzelne Stockwerkeinheit gewidmet ist. So bringt es beispielsweise der Wohnzweck mit sich, dass Dinge verstaut, Kleider gewaschen oder Fahrzeuge abgestellt werden müssen. Die entsprechenden Nebenräume (Keller bzw. Estrich, Waschküche, Garage) sind jedoch, wie das Obergericht zutreffend festgehalten hat, reglementskonform zu gebrauchen; es geht nicht an, dass ein Stockwerkeigentümer, ohne einen entsprechenden Beschluss der Gemeinschaft zu erwirken, eine Garage dauernd in ein Kinderzimmer oder einen Estrich in ein Wohnzimmer umfunktioniert, weil die Nebenräume damit ihrer dienenden Funktion enthoben würden.

2.4 Nichts kann der Kläger schliesslich aus BGE 111 II 330 für sich ableiten: Damals hatte das Bundesgericht die Frage zu beurteilen, ob die reglementarische Vorschrift, einen bestimmten Stockwerkeigentumsanteil nur als Museum und desgleichen nutzen zu dürfen, eine mit dem Bundesrecht zu vereinbarende Nutzungsbeschränkung sei, und zwar vor dem Hintergrund, dass die Liegenschaft als solche für Wohnzwecke bestimmt war und das Reglement die Führung einer ruhigen Büropraxis ausdrücklich zuliess. Das Bundesgericht erachtete die Nutzungsbeschränkung als unverhältnismässig und mit dem gesetzlichen Sonderrecht des Stockwerkeigentümers unvereinbar, und es schützte die Klage des Erwerbers des Stockwerkeigentumsanteils, der darin statt eines Museums eine Anwaltspraxis und einen Verlag zu betreiben beabsichtigte (E. 9 S. 342 oben).

In BGE 111 II 330 ging es um die Möglichkeit, einen Stockwerkeigentumsanteil überhaupt sinnvoll nutzen zu können. Im vorliegenden Fall kann jedoch keine Rede davon sein, dass der Kläger seine 2-Zimmer-Wohnung als das, was sie war, nämlich als 2-Zimmer-Wohnung, nicht sinnvoll hätte nutzen können. Dass hierfür eine Verdoppelung der Wohnfläche notwendig gewesen wäre, behauptet jedenfalls auch der Kläger nicht.

2.5 Verstösst die Umnutzung der Nebenräume gegen den Begründungsakt und das Reglement, kann sie nicht ohne entsprechenden Beschluss der Gemeinschaft vorgenommen werden. Als Zwischenergebnis ist somit festzuhalten, dass sich das angefochtene Urteil auch insofern als bundesrechtskonform erweist, als der Rückbau der - nicht in gemeinsame Bauteile eingreifenden - Nasszelle im Estrich angeordnet wird.

2.6 Soweit mit Bezug auf die Nasszelle im Übrigen eine Verletzung von Art. 29 Abs. 2 BV geltend gemacht wird, kann auf die Berufung nicht eingetreten werden, da für die Rüge der Verletzung verfassungsmässiger Rechte die staatsrechtliche Beschwerde vorbehalten ist (Art. 43 Abs. 1 Satz 2 OG).

3.
Der Kläger rügt weiter eine Verletzung von Art. 712g und 712m ZGB, hätten doch T._____ und S._____ beim Kauf ihrer Wohnungen die umstrittenen baulichen Veränderungen im Dachgeschoss gekannt und akzeptiert.

3.1 Nach den Ausführungen des Obergerichts haben T._____ und S._____ beim Kauf ihrer Wohnungen in einer Vertragsklausel akzeptiert, den "heute gültigen Grundrissplan eingesehen zu haben und ... mit der Unterzeichnung dieses Plans mit der heutigen Nutzung einverstanden" zu sein. Das Obergericht hat sodann festgehalten, dass die heutige Situation auf den von den Käufern unterzeichneten Plänen zumindest teilweise erkennbar war, jedoch befunden, dadurch sei weder eine Reglementsänderung noch ein Beschluss gleicher Qualität zustande gekommen. Im Übrigen hätte eine vertragliche Absprache zwischen den beiden genannten Stockwerkeigentümern und dem Kläger eine (allenfalls) vertragswidrige Stimmabgabe an der Versammlung vom 14. April 1999 selbst dann nicht ungültig gemacht, falls - was nicht der Fall gewesen sei - in den Kaufverträgen auch die Stimmabgabe geregelt worden wäre.

3.2 Wenn der Kläger vorbringt, für die Stimmabgabe in der Versammlung der Stockwerkeigentümer dürfe nicht unbesehen auf die Generalversammlung bei der AG und die Figur des Aktionärbindungsvertrags verwiesen werden, weil es dort um das besondere Problem der Abgrenzung zwischen den Aktionären und der (nicht als Vertragspartei gebundenen) juristischen Person gehe, überspielt er die Kernaussage des Obergerichts, vorliegend sei in den Kaufverträgen gar keine Stimmbindungsvereinbarung geschlossen worden. Entsprechend hat der Kläger auch keinen vertraglichen Anspruch auf ein bestimmtes Stimmverhalten von T._____ und S._____.

4.
Abschliessend rügt der Kläger, das Obergericht habe Art. 2 ZGB falsch ausgelegt bzw. angewandt.

4.1 Soweit der Kläger behauptet, die übrigen Stockwerkeigentümer hätten den baulichen Zustand während 13 Jahren bewusst toleriert, weshalb ihm nicht zuzumuten sei, nach so langer Zeit den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen, geht er über die obergerichtliche Feststellung hinweg, dass die baulichen Veränderungen praktisch von Beginn weg zu Diskussionen Anlass gegeben haben und die Frage der Zulässigkeit insbesondere auch 1991 aufgeworfen worden ist, als die Parteien in erster Linie über den Verteilerschlüssel für die Betriebskosten, die Änderung der Wertquoten und die Entschädigung für den Korridor im Dachgeschoss verhandelt haben. Von bewusster und diskussionsloser Tolerierung der baulichen Veränderungen kann bei dieser Sachlage keine Rede sein, und den übrigen Stockwerkeigentümern kann auch nicht zur Last gelegt werden, dass sie innerhalb der Gemeinschaft offenbar zuerst eine einvernehmliche Lösung gesucht haben. Soweit sie beim Kläger nicht die bestimmte Erwartung geweckt haben, ihr Recht nicht durchzusetzen, würde gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung selbst dann kein Rechtsmissbrauch vorliegen, wenn sie die reglementswidrige Nutzung sehr lange und widerspruchslos geduldet hätten (vgl. BGE 127 III 506 E. 4a S. 513).
Unter diesem Gesichtspunkt liegt mithin kein rechtsmissbräuchliches Verhalten vor.

4.2 Eine Verletzung von Art. 2 ZGB sieht der Kläger weiter in der Tatsache, dass T._____ und S._____ den bestehenden baulichen Zustand in den Kaufverträgen aus den Jahren 1988 bzw. 1992 unterschriftlich anerkannt, jedoch an der Stockwerkeigentümerversammlung vom 14. April 1999 gegen die baulichen Massnahmen und die Umnutzung der Nebenräume gestimmt haben.

Das Obergericht hat für das Bundesgericht verbindlich festgestellt (Art. 63 Abs. 2 OG), es sei nicht ersichtlich, dass V._____ eine entsprechende Klausel unterzeichnet hätte, und es hat darauf hingewiesen, dass das Reglement gemäss Ziff. V 1d nur mit der Zustimmung aller Stockwerkeigentümer ergänzt oder abgeändert werden kann. Die Zulässigkeit einer solchen Erschwerung des in Art. 712g Abs. 3 ZGB vorgesehenen Quorums für die Abänderung eines Stockwerkeigentümerreglements wird in der Literatur kontrovers beurteilt (Erschwerung bejahend, im Prinzip auch Einstimmigkeit bejahend: Meier-Hayoz/Rey, a.a.O., 88 f. zu Art. 712g ZGB, N. 90 zu Art. 712m ZGB; Rey, a.a.O., N. 483; Rey, Die Grundlagen des Sachenrechts, 2. Aufl., Bern 2000, N. 834 f.; Weber, Minderheitenschutz beim Stockwerkeigentum, in: ZBGR 60, S. 150 f.; Sommer, Stockwerkeigentum, Zürich 2002, S. 100 f.; Friedrich, Das Stockwerkeigentum, 2. Aufl., Bern 1972, § 55 N. 4; schwankend bzw. Einstimmigkeit je nach Fall bejahend: Weber, Die Stockwerkeigentümergemeinschaft, Diss. Zürich 1979, S. 385 f.; Erschwerung des gesetzlichen Quorums verneinend: Bösch, Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, N. 11 zu Art. 712g ZGB; Müller, Zur Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer, Diss.
Bern 1973, S. 99 f.; Wermelinger, La propriété par étages, Fribourg 2002, N. 145 zu Art. 712g ZGB; Giovanola, Les obligations réciproques des propriétaires d'étages et leurs sanctions, Lausanne 1986, S. 21). Der Grundtenor lässt sich dahingehend zusammenfassen, dass eine Erschwerung des Quorums gerade für kleinere Gemeinschaften sinnvoll sein kann und grundsätzlich zulässig sein sollte, während sich ein reglementarisches Einstimmigkeitserfordernis für die Änderung beliebiger Nebenpunkte nicht mit den gesetzgeberischen Grundgedanken vereinbaren liesse. Wie es sich im vorliegenden Fall verhält, kann letztlich offen bleiben, weil der Kläger das Reglement seinerzeit selbst erlassen hat und er sich demzufolge nicht darauf berufen kann, die darin enthaltene Einstimmigkeitsklausel sei gesetzwidrig.

An diesem Ergebnis würde sich selbst dann nichts ändern, wenn das reglementarische Einstimmigkeitserfordernis vorliegend als gesetzwidrig angesehen und deshalb eine Stimmenmehrheit für eine Änderung des Re-

glements genügen würde: Damit eine Stimmenmehrheit gegeben wäre, müssten die Stimmen von T._____ und S._____ anders als abgegeben gezählt werden. Der Kläger hat jedoch einzig die Aufhebung der Beschlüsse vom 14. April 1999 verlangt und nicht auf eine bestimmte Stimmabgabe geklagt. Einem solchen Rechtsbegehren wäre aber schon deshalb kein Erfolg beschieden gewesen, weil die Parteien in den erwähnten Kaufverträgen nach den vorinstanzlichen Feststellungen gar keine Stimmbindungsvereinbarung geschlossen hatten (vgl. E. 3.2). Die für eine Reglementsänderung notwendige Stimmenmehrheit würde deshalb nicht nur an einem prozessualen, sondern auch an einem materiellen Erfordernis scheitern. Zu bemerken bleibt, dass das in Art. 2 ZGB statuierte Rechtsmissbrauchsverbot als Abkommen der römisch-rechtlichen Exceptio doli rein defensiven Charakter hat und deshalb ebenso wenig wie die beiden Kaufverträge Grundlage für das (positive) Erwirken eines bestimmten Stimmverhaltens sein kann. Eine andere Frage ist, ob sich T._____ und S._____ wegen widersprüchlichen Verhaltens gegenüber X._____ für allfälligen Schaden ersatzpflichtig gemacht haben, was hier aber nicht zu erörtern ist.

Wäre demzufolge für die gültige Änderung des Reglements bzw. für die Umnutzung der Nebenräume ein einstimmiger Beschluss der Stockwerkeigentümergemeinschaft oder doch wenigstens eine Stimmenmehrheit erforderlich gewesen, hat die in prozessualer Hinsicht verselbständigte Stockwerkeigentümergemeinschaft (Art. 712l Abs. 2 ZGB) einen absoluten Anspruch auf eine reglementskonforme Nutzung der Einheit Nr. 6 und damit auch einen Anspruch auf den verlangten Rückbau.

5.
Zusammenfassend ergibt sich, dass das Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich vor Bundesrecht standhält und die Berufung abzuweisen ist, soweit auf sie eingetreten werden kann. Bei diesem Verfahrensausgang wird der Kläger kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 156 Abs. 1 und Art. 159 Abs. 2 OG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.
Die Berufung wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.
Die Gerichtsgebühr von Fr. 7'000.– wird dem Kläger auferlegt.

3.
Der Kläger hat die Beklagten für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 10'000.– zu entschädigen.

4.
Dieses Urteil wird den Parteien und dem Obergericht des Kantons Zürich, II. Zivilkammer, schriftlich mitgeteilt.
Lausanne, 23. Juni 2004
Im Namen der II. Zivilabteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts
Der Präsident: Der Gerichtsschreiber: