Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
5C.264/2006 /blb

Urteil vom 30. März 2007
II. zivilrechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter Raselli, Präsident,
Bundesrichter Meyer, Marazzi,
Gerichtsschreiber von Roten.

Parteien
A.X._____ und B.X._____,
Kläger und Berufungskläger,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Robert K. Däppen,

gegen

1. Y._____,
vertreten durch Rechtsanwalt Mario A. Pfiffner,
2. Z._____,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Peter-Curdin Conrad,
3. Stockwerkeigentümergemeinschaft Ḧaus H._____;
vertreten durch ihren Verwalter V._____,
substituiert durch lic. iur. Martina Gorfer,
Beklagte und Berufungsbeklagte.

Gegenstand
Stockwerkeigentum,

Berufung gegen das Urteil des Kantonsgerichts von Graubünden, Zivilkammer, vom 14. Februar 2006.

Sachverhalt:
A.
Das Haus H._____ (Parzelle Nr. xxxx, Grundbuch G._____) ist in Stockwerkeigentum aufgeteilt. Gemäss der Begründungserklärung vom 20. September 1976 bestehen drei Stockwerkeinheiten, nämlich das Unter- und Erdgeschoss (Nr. 1: 402/1000), das 1. Obergeschoss (Nr. 2: 296/1000) und das 2. Obergeschoss (Nr. 3: 302/1000). Die beiden Obergeschosse dienen Wohnzwecken, während sich im Unter- und Erdgeschoss bereits Jahrzehnte vor der Begründung von Stockwerkeigentum der Familienbetrieb F̈._____b̈efand, eine bis 2003 daselbst im Gross- und Detailhandel für Gemüse tätige Firma.
Y._____ ist Alleineigentümer der Stockwerkeinheit Nr. 1 (Unter- und Erdgeschoss). Ab November 2003 vermietete er seine Stockwerkeinheit an Z._____. Der Mieter betreibt im Erdgeschoss des angrenzenden Hauses auf der Nachbarparzelle Nr. yyyy ein Sportgeschäft. Er beabsichtigte, sein Geschäft auf das Unter- und Erdgeschoss des Hauses H._____ zu erweitern und zu diesem Zweck die Trennmauer auf der Parzellengrenze im Erdgeschoss zu durchbrechen, die Fassade des Hauses H._____ neu zu gestalten (Schaufenster, Eingang u.ä.) und das gemietete Unter- und Erdgeschoss innen auszubauen (Verlegung der Heizungsanlage, Erweiterung der Verkaufsfläche u.ä.).
A.X._____ und B.X._____ sind Gesamteigentümer der Stockwerkeinheit Nr. 3 (2. Obergeschoss). Sie vermieten dort zwei Wohnungen. Gegen das Bauvorhaben von Z._____ erhoben sie am 11. Juli 2003 öffentlich-rechtliche Einsprache.

Am 25. August 2003 fand eine ordentliche Versammlung der Stockwerkeigentümer statt. Persönlich anwesend waren Y._____ (Nr. 1) und die Ehegatten X._____ (Nr. 3). Vertreten liess sich W._____, der damalige Alleineigentümer der Stockwerkeinheit Nr. 2. Das Bauvorhaben von Z._____ war traktandiert und wurde vorgestellt. In der Abstimmung genehmigten die Stockwerkeigentümer das Bauvorhaben mit den Stimmen von Y._____ und W._____ und einer Wertquote von 698/1000. Die Ehegatten X._____ enthielten sich der Stimme und behielten sich vor, einen Rechtsanwalt beizuziehen.
Die Baubehörde G._____ trat auf die Einsprache der Ehegatten X._____ nicht ein und bewilligte das Bauvorhaben von Z._____ am 1. September 2003. Der Entscheid blieb unangefochten. Die Ehegatten X._____ legten auch keine privatrechtliche Baueinsprache ein, auf die sie verwiesen worden waren. Anfang Oktober 2003 wurde mit dem Umbau begonnen.
Am 22. Oktober 2003 fand eine ausserordentliche Versammlung der Stockwerkeigentümer statt. Persönlich anwesend waren Y._____ (Nr. 1) und die Ehegatten X._____ (Nr. 3) in Begleitung eines Rechtsanwalts. Vertreten liess sich W._____ (Nr. 2). Traktandiert war unter anderem die Heizungsanlage. Die Ehegatten X._____ erklärten sich mit der Verlegung der Heizungsanlage aus dem Erdgeschoss in das Untergeschoss grundsätzlich einverstanden.
Z._____ konnte das neue Sportgeschäft im Erd- und Untergeschoss des Hauses H._____ und im Erdgeschoss des angrenzenden Nachbarhauses am 5. Dezember 2003 offiziell eröffnen.
B.
Am 10. November 2003 machten die Ehegatten X._____ (fortan: Kläger) gegen Y._____, Z._____ und die Stockwerkeigentümergemeinschaft Haus H._____ (hiernach: Beklagte 1 bis 3) einen Zivilprozess rechtshängig. Ihre Hauptbegehren zielten darauf ab, die Beklagten unter solidarischer Haftbarkeit zu verpflichten, die baulichen Änderungen rückgängig zu machen und den Zustand im Unter- und Erdgeschoss des Hauses H._____ so wiederherzustellen, wie er vor dem Umbau war, und den Klägern den Mietzinsausfall während der Bauzeit zu bezahlen. Weitere Begehren (z.B. Änderung der Wertquoten, verbrauchsabhängige Verteilung gemeinschaftlicher Kosten und Lasten) liessen die Kläger im Verlaufe des Prozesses fallen. Die Beklagten schlossen auf Abweisung sämtlicher Begehren.
Das Bezirksgericht Maloja und - auf Berufung der Kläger hin - das Kantonsgericht Graubünden wiesen die Begehren ab. Sie gingen übereinstimmend davon aus, der Umbau beruhe auf dem gültig zustande gekommenen Beschluss der Stockwerkeigentümer vom 25. August 2003, den die Kläger nicht rechtzeitig angefochten hätten. Die Berufung auf die Nichtigkeit des Beschlusses wäre zudem rechtsmissbräuchlich. Die Begehren um Ersatz des Mietzinsausfalls wurden wegen Verletzung der Schadenminderungspflicht abgewiesen (Urteile vom 28. Juni 2005 und vom 14. Februar 2006).
Die Anschlussberufung des Beklagten Y._____ im Kostenpunkt hiess das Kantonsgericht gut. Es verpflichtete die Kläger, die gesamten erstinstanzlichen Kosten und dem Beklagten 1 statt einer verhältnismässig herabgesetzten eine volle Parteientschädigung zu bezahlen (Urteil vom 14. Februar 2006).
C.
Mit eidgenössischer Berufung erneuern die Kläger ihre Begehren auf Wiederherstellung und Ersatz des Mietzinsausfalls. Sie beantragen ferner, die kantonale Anschlussberufung des Beklagten 1 abzuweisen. Das Kantonsgericht hat auf Gegenbemerkungen verzichtet und den Antrag gestellt, die Berufung abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden könne. Eine Berufungsantwort ist bei den Beklagten nicht eingeholt worden.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:
1.
Am 1. Januar 2007 ist das Bundesgesetz über das Bundesgericht (Bundesgerichtsgesetz, BGG, SR 173.110) in Kraft getreten, das gemäss Art. 132 Abs. 1 BGG auf die nach seinem Inkrafttreten eingeleiteten Verfahren des Bundesgerichts anwendbar ist, auf ein Beschwerdeverfahren jedoch nur dann, wenn auch der angefochtene Entscheid nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes ergangen ist. Beide Voraussetzungen sind hier nicht erfüllt, so dass die Eingabe der Kläger vom 12. Oktober 2006 gegen das kantonsgerichtliche Urteil vom 14. Februar 2006 als eidgenössische Berufung (Art. 43 ff. OG) zu behandeln ist. Auf die Berufung kann grundsätzlich eingetreten werden, wobei formelle Einzelfragen im Sachzusammenhang zu erörtern sein werden. Streitig ist, ob der Beschluss vom 25. August 2003, den die Kläger binnen Monatsfrist nicht angefochten haben, wegen Verletzung von Quorumsvorschriften nichtig ist (S. 9 ff. Ziff. 34-58), inwiefern die Kläger Anspruch auf Ersatz des Mietzinsausfalls während der Bauzeit haben (S. 14 ff. Ziff. 59-90) und wie die Kosten des kantonalen Ver-

fahrens zu verlegen sind (S. 19 f. Ziff. 91-96 der Berufungsschrift).
2.
Gegenstand des Mehrheitsbeschlusses vom 25. August 2003 war die Genehmigung des Bauvorhabens von Z._____ im Unter- und Erdgeschoss des Hauses H._____. Nach erfolgtem Umbau sollte die Stockwerkeinheit Nr. 1 (Unter- und Erdgeschoss) nicht mehr dem Familienbetrieb mit seinem Gemüsehandel, sondern als Sportgeschäft dienen. Im kantonalen Verfahren haben die Kläger darin eine nachträgliche Zweckänderung erblickt, die der Anpassung der Begründungserklärung und damit auch ihrer Zustimmung bedürfe. Das Kantonsgericht hat diese Auffassung nicht geteilt (E. 2b/ff S. 23 f. des angefochtenen Urteils). Die Kläger erneuern ihre damaligen Einwände.
2.1 Zur Veräusserung oder Belastung der Sache sowie zur Veränderung ihrer Zweckbestimmung bedarf es gemäss Art. 648 Abs. 2 ZGB der Übereinstimmung aller Miteigentümer, soweit diese nicht einstimmig eine andere Ordnung vereinbart haben. Von der Veränderung der Zweckbestimmung der Sache ist insbesondere die Änderung der Benutzungsweise abzugrenzen, die gemäss Art. 647b Abs. 1 ZGB mit der Zustimmung der Mehrheit aller Miteigentümer, die zugleich den grösseren Teil der Sache vertritt, beschlossen werden kann. Die beiden Vorschriften gelten auch für das Stockwerkeigentum (Art. 712g Abs. 1 ZGB), das nichts anderes als der Miteigentumsanteil an einem Grundstück ist, der dem Miteigentümer das Sonderrecht gibt, bestimmte Teile eines Gebäudes ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen (Art. 712a Abs. 1 ZGB; vgl. zum Begrifflichen: BGE 132 III 9 E. 3.1 S. 11 f.). Entscheidend für die Abgrenzung ist die Zweckbestimmung des gemeinschaftlichen Objekts. Der Umbau einer einzelnen Stockwerkeinheit führt keine Zweckänderung im Sinne von Art. 648 Abs. 2 ZGB herbei, solange der Charakter der Liegenschaft als solcher erhalten bleibt (vgl. BGE 130 III 441 E. 2.3 und E. 2.4 S. 444 f. und 450 E. 2.1 S. 455).
2.2 Die Begründungserklärung vom 20. September 1976 ist kurz gefasst (Klagebeilage Nr. 3). Ein Reglement besteht offenbar nicht. Der einleitenden Bezeichnung der Liegenschaft mit der Erklärung der damaligen Eigentümer, Stockwerkeigentum begründen zu wollen, folgen die Ausscheidung der Stockwerkeinheiten unter Angabe der Wertquote (Ziff. I), der Verweis auf die Aufteilungspläne (Ziff. II), Feststellungen zum Zutritt zur Dachterrasse und zum Heizungsraum (Ziff. III), eine Nutzungsordnung für Autoabstellplätze (Ziff. IV) und die Aufträge zum Vollzug der Stockwerkeigentumsbegründung (Ziff. V und VI). Die Begründungserklärung genügt fraglos den gesetzlichen Mindestanforderungen (vgl. BGE 132 III 9 E. 3.2 S. 12 f.), enthält aber keine eigentliche Zweckbestimmung. Die Bezeichnung Ẅohnhausgehört zum grundbuchamtlichen Liegenschaftsbeschrieb und nicht zur Erklärung der Eigentümer (vgl. BGE 130 III 441 E. 2.3 S. 444). Wird auf die Ausscheidung der Stockwerkeinheiten und auf deren bereits zuvor jahrzehntelange Benutzung abgestellt, handelt es bei der Liegenschaft vom Zweck her um ein Wohn- und Geschäftshaus. In den beiden Obergeschossen als Stockwerkeinheiten Nr. 2 und 3 befinden sich Wohnungen, während die Stockwerkeinheit Nr. 1
Ẅeinkeller, Magazin, Lift im Untergeschoss und Magazine, Büro und Lift im Erdgeschoss(Ziff. I der Begründungserklärung) umfasst und deshalb von Beginn an nicht Wohnzwecken gewidmet gewesen sein kann. Einseitig angeordnete oder vereinbarte Vorschriften über den Zweck oder die Nutzung der einzelnen Stockwerkeinheiten oder der Gesamtliegenschaft bestehen offenbar nicht und werden auch keine behauptet (vgl. BGE 111 II 330 E. 7 S. 339).
Gestützt darauf hat das Kantonsgericht angenommen, es bedeute keine Zweckänderung, wenn das Gemüsehandelsgeschäft mit Büro, Lagerräumen, Weinkellern und Weintanks zu einem Sportgeschäft mit Verkaufsladen und Werkstatt für Skigerät umfunktioniert werde. Es handle sich um zwei gut vergleichbare Gewerbe mit mässig störenden Immissionen, wobei bereits der Gemüsehandel ein Verkaufslokal betrieben habe und das Beweisverfahren die Behauptung der Kläger, das Sportgeschäft mit Verkaufslokal sei mit mehr Immissionen verbunden, eindeutig widerlegt habe (E. 2b/ff S. 23). Was die Fassadenänderung anbetrifft, hat das Kantonsgericht festgestellt, dass lediglich die Türe in gleicher Grösse verschoben worden sei und dass Schaufenster bereits 1976 und vor dem Umbau am gleichen Ort und in gleicher Grösse - wenn nicht grösser - vorhanden gewesen seien (E. 2b/gg S. 24 des angefochtenen Urteils).
Stichhaltiges bringen die Kläger gegen die kantonsgerichtliche Beurteilung nicht vor. Verbindlich steht fest, dass das äussere Erscheinungsbild unverändert bleibt. Der Innenausbau der Stockwerkeinheit Nr. 1 vermag den Charakter der Gesamtliegenschaft als Wohn- und Geschäftshaus nicht zu beeinträchtigen und bedeutet deshalb keine Zweckänderung im Sinne von Art. 648 Abs. 2 ZGB. Die Umwandlung des Gemüsehandelsgeschäfts in ein Sportgeschäft stellt allenfalls eine Änderung der Benutzungsweiseïm Sinne von Art. 647b Abs. 1 ZGB dar, die auch angesichts der damit verbundenen Umbauten (vgl. E. 5 hiernach) mit der Mehrheit aller Stockwerk-

eigentümer, die zugleich den grösseren Teil der Sache vertritt, beschlossen werden kann und hier rechtsgültig beschlossen worden ist. Eine Verletzung von Quorumsvorschriften liegt nicht vor.
2.3 In diesem und anderem Zusammenhang berufen sich die Kläger allerdings auf die Begründungserklärung, die für eine Änderung der Nutzungsordnung die Zustimmung aller Stockwerkeigentümer verlange. Wie bereits erwähnt (E. 2.2 soeben), enthält die Begründungserklärung keine eigentliche Zweckbestimmung und bestehen offenbar auch sonst keine einseitigen Anordnungen oder vereinbarte Vorschriften über den Zweck oder die Nutzung der einzelnen Stockwerkeinheiten oder der Gesamtliegenschaft. In der Begründungserklärung findet sich eine Nutzungsordnung einzig für die Autoabstellplätze, die den jeweiligen Eigentümern bestimmter Stockwerkeinheiten zur ausschliesslichen Benützung zugewiesen werden. Neben dieser Zuweisung (Ziff. IV Abs. 1) wird der Unterhalt der Autoabstellplätze geregelt (Ziff. IV Abs. 2) und abschliessend heisst es, eine Änderung dieser Nutzungsordnung bedürfe der Zustimmung aller Stockwerkeigentümer (Ziff. IV Abs. 3 der Begründungserklärung). Aus der konkreten Regelung - ihrem Wortlaut, ihrer Stellung im Text und auf Grund des Sachzusammenhangs - kann nicht abgeleitet werden, alle Beschlüsse, die die Benutzungsweise gemeinschaftlicher Teile oder der Sonderrechtsteile beträfen, bedürften der Zustimmung aller
Stockwerkeigentümer. Das Einstimmigkeitserfordernis hat gemäss Begründungserklärung einen bestimmten Anwendungsbereich und beschränkt sich auch darauf. Da es im vorliegenden Streitfall nicht um Autoabstellplätze geht, kommt die Bestimmung nicht zum Tragen (vgl. zur Auslegung der Begründungserklärung: Urteil 5C.168/2003 vom 17. Februar 2004, E. 4.2 und E. 5, in: ZBGR 85/2004 S. 436 ff.).
3.
Der genehmigte Umbau der Stockwerkeinheit Nr. 1 (Unter- und Erdgeschoss) hat drei gemeinschaftliche Teile erfasst, nämlich den Heizungsraum, die Fassade im Südosten und die mit dem Nachbarhaus gemeinsame Trennmauer auf der Parzellengrenze. Die Kläger wenden zur Hauptsache ein, durch das Bauvorhaben seien gemeinschaftliche Teile in das Sonderrecht des Beklagten 1 überführt worden, was mit dem Mehrheitsbeschluss vom 25. August 2003 nicht habe bewilligt werden können. Verfügungen über gemeinschaftliche Teile erforderten vielmehr die Zustimmung aller Stockwerkeigentümer.
3.1 Überführungen gemeinschaftlicher Teile in das Sonderrecht des Beklagten 1 erblicken die Kläger vorab im Zusammenhang mit der Verlegung der Heizungsanlage und der Beseitigung der Trennmauer auf der Parzellengrenze im Erdgeschoss. Gemäss der Begründungserklärung befand sich der Heizungsraum als gemeinschaftlicher Teil im Erdgeschoss und damit in der Stockwerkeinheit Nr. 1, ohne einen eigenen Zugang zu besitzen. Der jeweilige Eigentümer der Stockwerkeinheit Nr. 1 wurde deshalb verpflichtet, den Zutritt zur Heizung über die ihm zu Sonderrecht zugewiesenen Räumlichkeiten im Erdgeschoss den anderen Stockwerkeigentümern zu gestatten und diesen Zutritt zu dulden (Ziff. III Abs. 2 der Begründungserklärung). Im Rahmen des Umbaus wurde die Heizungsanlage aus dem Erdgeschoss in das Untergeschoss verlegt. Den früheren Heizungsraum benutzt der Mieter der Stockwerkeinheit Nr. 1 heute als Teil des Sportgeschäfts. Darin erblicken die Kläger eine Überführung eines gemeinschaftlichen Teils, d.h. des früheren Heizungsraums, in das Sonderrecht des Beklagten 1, d.h. in den als Stockwerkeinheit Nr. 1 ausgeschiedenen Teil des Gebäudes. Dasselbe gilt nach Ansicht der Kläger für die Entfernung der gemeinschaftlichen Trennmauer auf der Parzellengrenze
bzw. den dadurch frei gewordenen Raum und für die Südostfassade, die seit dem Umbau praktisch nur mehr als Schaufenster bzw. Zugang zum Sportgeschäft diene.
3.2 Die Umwandlung von Sonderrechtsteilen in gemeinschaftliche Teile oder umgekehrt ist eine Verfügung über die Sache im Sinne von Art. 648 Abs. 2 ZGB und erfordert einen einstimmigen Beschluss der Stockwerkeigentümer. Ein sog. zwingend gemeinschaftlicher Teil darf selbst mit einstimmigem Beschluss der Stockwerkeigentümer nicht in einen Sonderrechtsteil umgewandelt werden. Möglich und zulässig ist die Einräumung von Sondernutzungsrechten an gemeinschaftlichen Teilen (Wermelinger, Das Stockwerkeigentum, Zürich 2004, N. 12-14 zu Art. 712b ZGB, mit Hinweisen). Derartige Sondernutzungsrechte können bereits im Begründungsakt oder im Reglement zugewiesen oder durch späteren Beschluss der Stockwerkeigentümergemeinschaft eingeräumt werden, indem bestimmten Stockwerkeigentümern ein reglementarisches oder auch bloss vertragliches Recht auf ausschliessliche Nutzung gewisser gemeinschaftlicher Teile eingeräumt wird. Die reglementarische Begründung von Sondernutzungsrechten erfordert einen Mehrheitsbeschluss nach Köpfen und Anteilen, während für den Abschluss eines Vertrags je nach dessen Tragweite auch eine einfache Mehrheit genügt. Einer besonderen Formvorschrift untersteht der obligatorische Vertrag nicht (Wermelinger, a.a.O., N. 165 ff. zu
Art. 712a ZGB; vgl. BGE 127 III 506 E. 3 S. 508 ff.; Meier-Hayoz/Rey, Berner Kommentar, 1988, N. 44 ff.

und N. 52 zu Art. 712g ZGB, die anstelle von S̈ondernutzungsrechtd̈ie Bezeichnung b̈esonderes Nutzungsrechtv̈erwenden).
3.3 Gegenstand des Mehrheitsbeschlusses vom 25. August 2003 war die Genehmigung des Bauvorhabens von Z._____ im Unter- und Erdgeschoss des Hauses H._____. Eine Umwandlung gemeinschaftlicher Teile in Sonderrechtsteile wurde förmlich nicht beschlossen. Für die gegenteilige Darstellung der Kläger bestehen keinerlei Anhaltspunkte. Das Kantonsgericht hat vielmehr zutreffend angenommen, die von den Klägern angesprochenen Räume und Raumteile seien nach wie vor gemeinschaftlich und eine formelle Zuweisung gemeinschaftlicher Teile in das Sonderrecht des Beklagten 1 bzw. zu dessen Stockwerkeinheit Nr. 1 sei nicht beschlossen worden, und zwar weder für den früheren Heizungsraum noch für die durchbrochene Trennmauer auf der Parzellengrenze noch für die Fassade (E. 2b/aa S. 15, E. 2b/cc S. 19, E. 2b/gg und hh S. 24 des angefochtenen Urteils).
Das Kantonsgericht ist davon ausgegangen, mit der Genehmigung des Bauvorhabens habe die Stockwerkeigentümergemeinschaft dem Beklagten 1 ein Sondernutzungsrecht eingeräumt (E. 2b/cc S. 17 f. des angefochtenen Urteils). Die Auslegung kann nicht beanstandet werden. Mit Blick auf die Gegenleistungen, die der Beklagte 1 sich zu erbringen verpflichtet hat, durfte nach Treu und Glauben ein formlos gültiges, auf Vertrag beruhendes Sondernutzungsrecht angenommen werden. Der Beklagte 1 hat sämtliche Kosten des Umbaus und der neuen Heizungsanlage für das ganze Haus übernommen und im Gegenzug gemeinschaftliche Teile zur ausschliesslichen Nutzung erhalten, wie dies aus dem genehmigten Bauvorhaben hervorgeht. Seinem Sondernutzungsrecht am früheren Heizungsraum im Erdgeschoss steht zudem ein neuer grösserer Heizungsraum im Untergeschoss gegenüber, den der Beklagte 1 der Gemeinschaft unentgeltlich zur Verfügung stellt und dessen freien Zugang er - wie bis anhin - über die ihm zu Sonderrecht zugewiesenen Räumlichkeiten gewährleistet (E. 2b/aa S. 16 des angefochtenen Urteils). Die Einräumung von - hier vertraglichen - Sondernutzungsrechten statt der Umwandlung gemeinschaftlicher Teile in Sonderrechtsteile erscheint auch als naheliegend, weil der
Umbau mit Rücksicht auf die neue Benutzungsweise der Stockwerkeinheit Nr. 1 erfolgt ist (E. 2 hiervor), die nach Ablauf der Mietdauer für das Sportgeschäft allenfalls wieder ändern kann mit gegebenenfalls anderen besonderen Nutzungsbedürfnissen.
Insgesamt erweist sich die Annahme von Sondernutzungsrechten nicht als bundesrechtswidrig. Zu deren rechtsgültigen Begründung genügt auch angesichts der vorgenommenen Umbauten (E. 5 hiernach) die - hier erreichte - Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die zugleich den grösseren Teil der Sache vertritt. Eine Verletzung von Quorumsvorschriften liegt nicht vor.
4.
Die Verlegung der Heizungsanlage aus dem Erdgeschoss in das Untergeschoss bedeutet formell eine Änderung der Begründungserklärung, wonach die Heizung sich im Erdgeschoss und nicht im Untergeschoss befindet (Ziff. III Abs. 2). Notwendig ist die Zustimmung aller Stockwerkeigentümer. Anders als der ausschliesslichen Benutzung des früheren Heizungsraums durch den Beklagten 1 haben die Kläger der Verlegung der Heizungsanlage gemäss den kantonsgerichtlichen Feststellungen zugestimmt. Einstimmigkeit liegt diesbezüglich vor. Sodann hat der Beklagte 1 als Eigentümer der Stockwerkeinheit Nr. 1 zugesichert, den Zutritt zur Heizung - wie in der Begründungserklärung vorgesehen (Ziff. III Abs. 2) - über die ihm zu Sonderrecht zugewiesenen Räumlichkeiten im Erdgeschoss den anderen Stockwerkeigentümern zu gestatten und diesen Zutritt zu dulden (E. 2b/aa und bb S. 16 des angefochtenen Urteils). Ausstehend ist die öffentliche Beurkundung dieser Anpassung der Begründungserklärung und damit die Vollziehung des rechtsgültig zustande gekommenen Beschlusses, die indessen keine Zivilrechtsstreitigkeit im Sinne der Art. 44 und Art. 46 OG bedeutet (vgl. BGE 120 II 11 Nr. 4). Darauf kann nicht eingetreten werden.
5.
Was schliesslich die Beschlussfassung über die Umbauarbeiten betrifft, hat das Kantonsgericht angenommen, es genüge ein Beschluss der Stockwerkeigentümergemeinschaft mit qualifiziertem Mehr nach Köpfen und Anteilen und im Übrigen könne sich der Beklagte 1 auf die Ausnahmebestimmungen gemäss Art. 647d Abs. 3 oder Art. 647e Abs. 2 ZGB berufen, zumal der Umbau für die Kläger mit keinerlei Kosten verbunden sei und ihr Nutzungs- und Gebrauchsrecht auch nicht dauernd beeinträchtige (E. 2b/dd S. 21 f. und E. 2b/gg S. 24 des angefochtenen Urteils). Die Kläger gehen auf diese Urteilsgründe nicht eigens ein (Art. 55 Abs. 1 lit. c OG; BGE 116 II 745 E. 3 S. 748 f.). Den rechtlichen Überlegungen des Kantonsgerichts kann gefolgt werden. Gemessen am Charakter der Liegenschaft als Wohn- und Geschäftshaus dürfte es auch kein Bundesrecht verletzen, die Erneuerung der Heizungsanlage und deren Verlegung in das Untergeschoss, die Umgestaltung

der Schaufenster und Eingänge sowie die Durchbrechung der Trennmauer im Erdgeschoss als sog. nützliche bauliche Massnahmen zu bezeichnen, die namentlich die Verbesserung der Wirtschaftlichkeit bezwecken und mit der - hier erreichten - Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die zugleich den grösseren Teil der Sache vertritt, gültig beschlossen werden können (Art. 647d Abs. 1 ZGB; vgl. BGE 130 III 441 E. 3.3 und E. 3.4 S. 447 ff.).

6.

Aus den dargelegten Gründen (E. 2-5 hiervor) muss der Einwand, der erfolgte Umbau entbehre der Rechtsgrundlage, verworfen werden. Unter den verschiedenen, von den Klägern angerufenen Blickwinkeln hat der qualifizierte Mehrheitsbeschluss der Stockwerkeigentümer genügt. Liegt keine Verletzung von Quorumsvorschriften vor, erübrigt es sich, auf die Fragen nach der Nichtigkeit und der Rechtsmissbräuchlichkeit ihrer Anrufung einzugehen. Die Klagebegehren auf Rückbau durften somit ohne Verletzung von Bundesrecht abgewiesen werden.

7.

Die Klagebegehren auf Zahlung von Schadenersatz für entgangene Mietzinseinnahmen vom 1. Oktober 2003 bis 15. September 2004 hat das Kantonsgericht abgewiesen, weil die Kläger der ihnen obliegenden Schadenminderungspflicht nicht nachgekommen seien. Es hat auf die bezirksgerichtliche Begründung verwiesen (E. 3c/aa S. 30) und ergänzend darauf abgestellt, weshalb der Mieter der Kläger am 18. November 2003 gemäss seinen Aussagen als Zeuge gekündigt habe und welcher Art die Auswirkungen der Bauarbeiten gewesen seien (E. 3c/bb S. 30 ff.), was die Kläger in welchem Zeitpunkt über die Bauarbeiten gewusst und mit Mietern besprochen hätten (E. 3c/cc S. 32) und insbesondere dass der Beklagte 2 zu den Bedingungen der Kläger eine Mietofferte für die Zeit von November 2003 bis September 2004 unterbreitet habe, auf die die Kläger nicht eingegangen seien (E. 3c/dd S. 32 f. des angefochtenen Urteils).

Dass nach Rechtsprechung und Lehre von einem Geschädigten zumutbare schadenabwendende bzw. -mindernde Massnahmen verlangt werden können (zuletzt: BGE 132 III 359 E. 4.3 S. 368 mit Hinweisen), stellen die Kläger nicht in Abrede. Grundsätzlich ist der Eigentümer gehalten, durch geeignete Vorkehren dem Schaden zu begegnen, den er durch Mietzinsausfall infolge Bauimmissionen erleidet und vom Bauherrn erstattet haben will (vgl. Urteil 5C.117/2005 vom 16. August 2005, E. 3.2, in: SJ 2006 I S. 243, zit. bei Brehm, Berner Kommentar, 2006, N. 48 zu Art. 44 OR). Die Kläger wenden sich gegen die kantonsgerichtlichen Schlüsse aus der erwähnten Zeugenaussage (S. 16 f. Ziff. 74-78) und gegen die Feststellungen über die Mietofferte des Beklagten 2 (S. 18 f. Ziff. 84-86 der Berufungsschrift). Die Vorbringen sind unzulässig, richten sie sich doch zur Hauptsache gegen die Beweiswürdigung und die Sachverhaltsfeststellungen des Kantonsgerichts, die von hier nicht geltend gemachten Ausnahmen abgesehen für das Bundesgericht verbindlich sind (BGE 132 III 1 E. 3.1 S. 5 und 626 E. 3.4 S. 634; 133 III 1 E. 3.4 S. 6). Insbesondere vermögen die Vorbringen weder zu verdeutlichen noch nachvollziehbar aufzuzeigen, weshalb es den Klägern unzumutbar gewesen sein soll, die - zu den von ihnen selber gestellten Bedingungen abgefasste - Mietofferte des Beklagten 2 anzunehmen, nur weil die Kläger mit dem Beklagten 1 als Mitglieder der Stockwerkeigentümergemeinschaft Ḧ._____üneins sein sollen. Die Kläger stellen den Erwägungen des Kantonsgerichts insgesamt lediglich ihre eigene Sicht der Dinge entgegen und genügen damit den Anforderungen an die Berufungsbegründung nicht (Art. 55 Abs. 1 lit. c OG; BGE 129 III 404 E. 4.4.2 S. 408).

Auf die Schadenersatzbegehren der Kläger kann nach dem Gesagten nicht eingetreten werden.

8.

Schliesslich beantragen die Kläger die Abweisung der kantonalen Anschlussberufung und damit eine Änderung der Verlegung der kantonalen Kosten und Entschädigungen unabhängig vom Ausgang des vorliegenden Berufungsverfahrens (S. 19 f. Ziff. 91-96 der Berufungsschrift). Das Bundesgericht kann die Kosten- und Entschädigungsfolgen des kantonalen Verfahrens neu regeln, wenn es das angefochtene Urteil ändert (Art. 157 und Art. 159 Abs. 6 OG). Das Bundesgericht hat somit lediglich zu beurteilen, welche Auswirkungen sich aus der von ihm vorgenommenen Änderung in der Sache für die Verlegung der Prozesskosten ergeben können. Eine selbstständige, davon losgelöste Überprüfung der auf kantonalem Recht beruhenden Prozesskostenverlegung ist dagegen im Berufungsverfahren ausgeschlossen (BGE 114 II 144 E. 4 S. 152; 113 II 323 E. 9a S. 341). Der Berufungsantrag, die kantonale Anschlussberufung im Kostenpunkt abzuweisen, erweist sich damit als unzulässig.

9.

Aus den dargelegten Gründen muss die Berufung abgewiesen werden, soweit darauf einzutreten ist. Die Kläger

werden damit kostenpflichtig (Art. 156 Abs. 1 und 7 OG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:
1.
Die Berufung wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
2.
Die Gerichtsgebühr von Fr. 8'000.– wird den Klägern unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt.
3.
Dieses Urteil wird den Parteien und dem Kantonsgericht von Graubünden, Zivilkammer, schriftlich mitgeteilt.
Lausanne, 30. März 2007
Im Namen der II. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts
Der Präsident: Der Gerichtsschreiber: