

Tribunal fédéral – 5A_362/2025
II^e Cour de droit civil
Arrêt du 2 février 2026

Propriété par étages
Stockwerkeigentum



Bundesgericht – 5A_362/2025
II. zivilrechtliche Abteilung
Urteil vom 2. Februar 2026

Changement de destination ou changement d'utilisation ; intérêt digne de protection actuel
Zweckänderung oder Nutzungsänderung ;
Aktuelles Rechtsschutzinteresse

art. 647b, 648, 712g CC ;
59 CPC
Art. 647b, 648, 712g ZGB ;
59 ZPO

Changement de destination (art. 648 al. 2 et 712g al. 1 CC) **ou changement d'utilisation** (art. 647b al. 1 CC) – Rappel des principes (consid. 4.1). La décision autorisant l'utilisation d'une pelouse pendant 5 jours (dont 4 dédiés aux préparatifs et au démontage) pour organiser une fête du 1^{er} août ne constitue pas un changement de destination. Le fait que le règlement d'administration et d'utilisation de la PPE prévoit expressément que la pelouse constitue un lieu de jeu et de délassement (« *Spiel- und Liegewiese* »), n'y change rien. En raison de la faible durée des nuisances, la vocation résidentielle du lieu n'est pas modifiée. Par conséquent, il s'agit d'un changement d'utilisation, pour lequel la double majorité a été atteinte (consid. 4.4.2).

Intérêt digne de protection actuel (art. 59 al. 2 lit. a CPC) – Rappel des principes (consid. 5.3). En l'espèce, c'est à juste titre que les tribunaux ont nié l'existence d'un intérêt actuel, lorsqu'ils devaient se prononcer sur la tenue d'une fête qui avait déjà eu lieu. Un jugement sur ces décisions n'aurait pas permis de trancher une fois pour toute la possibilité d'organiser des fêtes le 1^{er} août. Le cas échéant, les propriétaires d'étages disposent d'actions en interdiction d'agir, respectivement en constat, pour remédier aux difficultés d'obtenir un examen en temps utile de l'action en contestation d'une décision de PPE (consid. 5.4.2).

Zweckänderung (Art. 648 Abs. 2 und Art. 712g Abs. 1 ZGB) **oder Nutzungsänderung** (Art. 647b Abs. 1 ZGB) – Wiederholung der Grundsätze (E. 4.1). Der Beschluss, eine Rasenfläche während 5 Tagen (davon 4 für die Auf- und Abbauarbeiten) für die Durchführung eines 1. August-Festes zu nutzen, stellt keine Zweckänderung dar. Dass die Nutzungs- und Verwaltungsordnung des Stockwerkeigentums die Rasenfläche ausdrücklich als « *Spiel- und Liegewiese* » vorsieht, ändert daran nichts. Angesichts der geringen Dauer der Beeinträchtigungen wird der Wohnzweck des Ortes nicht verändert. Es handelt sich folglich um eine Nutzungsänderung, für welche das doppelte Mehr erreicht wurde (E. 4.4.2).

Aktuelles Rechtsschutzinteresse (Art. 59 Abs. 2 lit. a ZPO) – Wiederholung der Grundsätze (E. 5.3). Im vorliegenden Fall haben die Gerichte das Bestehen eines aktuellen Rechtsschutzinteresses zu Recht verneint, als sie über die Durchführung eines bereits stattgefundenen Festes zu befinden hatten. Ein Urteil über diese Beschlüsse hätte die Frage der Zulässigkeit von 1. August-Festen nicht ein für alle Mal klären können. Den Stockwerkeigentümern stehen gegebenenfalls die Unterlassungsklage bzw. die Feststellungsklage zur Verfügung, um den Schwierigkeiten zu begegnen, eine rechtzeitige Prüfung der Anfechtungsklage gegen einen Beschluss des Stockwerkeigentums zu erwirken (E. 5.4.2).

Besetzung

Bundesrichter Bovey, Präsident,

Bundesrichter Hartmann, Josi,

Gerichtsschreiberin Lang.

Verfahrensbeteiligte

1. A. AG,

2. B.,

3. C.,

alle drei vertreten durch

Rechtsanwältin Isabelle Egger Wildberger,

Beschwerdeführer,

gegen

Stockwerkeigentümergeinschaft D.,

vertreten durch Rechtsanwalt Reto Ziegler,

Beschwerdegegnerin.

Gegenstand

Anfechtung von Beschlüssen der Stockwerkeigentümergeinschaft,

Beschwerde gegen das Urteil des Kantonsgerichts Schwyz, 1. Zivilkammer, vom 20. März 2025

(ZK1 2024 3, 21 und 22 sowie ZK2 2024 5 und 40).

Sachverhalt:

A.

A.a. Auf dem Grundstück Nr. xxx, Grundbuch U., steht die Überbauung D.. Sie besteht aus einer Tiefgarage, die als selbständige Stockwerkeinheit ausgewiesen ist, und den Häusern A und B mit je fünf Wohnungen bzw. Stockwerkeinheiten. Die A. AG, B. und C. sind je Eigentümer einer Stockwerkeinheit im Haus B. Vor diesem Haus befindet sich eine Spiel- und Liegewiese mit Seeanstoss, die von den Stockwerkeigentümern gemeinschaftlich genutzt wird. Die Nutzung dieser Spiel- und Liegewiese steht im Zentrum des vorliegenden Verfahrens.

A.b. An den ordentlichen Versammlungen vom 8. März 2021, 28. März 2022 und 2. März 2023 gab die Stockwerkeigentümergeinschaft gegen die Stimmen der A. AG, von B. und C. mit dem doppelten Mehr der Stockwerkeigentümer und ihrer Anteile jeweils Anträgen zur Durchführung eines 1. August-Fests mit +/- 100 Personen auf der Spiel- und Liegewiese statt. Am 28. März 2022 nahm die Versammlung ausserdem den "Vorschlag für eine einschränkende Regelung der Nutzung des allgemeinen Teils des Gartens im D. für Anlässe" (nachfolgend: Festbeschluss) an.

A.c. Die A. AG, B. und C. fochten diese Beschlüsse jeweils beim Bezirksgericht Höfe an, wobei sie beantragten, sie seien als ungültig vollumfänglich aufzuheben, soweit sie nicht nichtig seien.

A.d. Nachdem das Bezirksgericht auf die Klage betreffend das Fest 2021 zunächst (mangels aktuellem Rechtsschutzinteresse) nicht eingetreten war, wies es sie nach Rückweisung der Angelegenheit durch das Kantonsgericht Schwyz mit Entscheid vom 29. November 2023 ab. Auf die Klagen gegen die Feste von 2022 und 2023 trat das Bezirksgericht mit Entscheiden vom 28. Mai 2024 (Fest 2022) und 12. März 2024 (Fest 2023) nicht ein. Den Festbeschluss hob es im Entscheid vom 28. Mai 2024 hingegen auf.

B.

Gegen diese Entscheide gelangten die A. AG, B. und C. (gegen die Abweisung der bzw. das Nichteintreten auf die Klagen betreffend die 1. August-Feste) und die Stockwerkeigentümergeinschaft D. (gegen die Aufhebung des Festbeschlusses) an das Kantonsgericht. Dieses vereinigte die Verfahren und wies die Rechtsmittel allesamt ab, soweit es darauf eintrat. Die Kosten der Rechtsmittelverfahren auferlegte das Kantonsgericht den klagenden Stockwerkeigentümern und der beklagten Stockwerkeigentümergeinschaft je zur Hälfte, Parteientschädigungen sprach es keine zu (Entscheid vom 20. März 2025; den klagenden Stockwerkeigentümern eröffnet am 27. März 2025).

C.

Mit Beschwerde in Zivilsachen vom 12. Mai 2025 gelangen die A. AG, B. und C. (die Beschwerdeführer) an das Bundesgericht. Im Hauptpunkt beantragen sie die Aufhebung des angefochtenen Entscheids insoweit, als ihre Berufungen und Beschwerden abgewiesen wurden, und es seien die drei 1. August-Festbeschlüsse vom 8. März 2021, 28. März 2022 und 2. März 2023 vollumfänglich aufzuheben. Eventualiter sei der angefochtene Entscheid aufzuheben und zur Neuurteilung an die Vorinstanz, eventualiter an die Erstinstanz, zurückzuweisen.

Dazu eingeladen, nahm das Kantonsgericht - unter Verzicht auf Anträge - am 6. November 2025 zur Beschwerde Stellung. Die Stockwerkeigentümergeinschaft D. (Beschwerdegegnerin) liess sich am 2. Dezember 2025 vernehmen und beantragte unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdeführer die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Die Beschwerdeführer replizierten am 19. Dezember 2025. Weitere Eingaben erfolgten nicht. Das Bundesgericht hat die kantonalen Akten eingeholt.

Erwägungen:

1.

1.1. Angefochten ist ein Endentscheid (Art. 90 BGG) einer letzten kantonalen Instanz, die auf Rechtsmittel hin über die Anfechtung von Beschlüssen der Stockwerkeigentümergeinschaft (Art. 712m Abs. 2 i.V.m. Art. 75 ZGB) entschieden hat. Diese Zivilsache (Art. 72 Abs. 1 BGG) ist vermögensrechtlicher Natur ([BGE 140 III 571](#) E. 1.1). Der Streitwert richtet sich - entgegen dem, was die Vorinstanz in ihrer Vernehmlassung zu vertreten scheint - nicht nach dem, was vor Bundesgericht strittig ist, sondern nach den Begehren, die vor der Vorinstanz streitig geblieben waren (Art. 51 Abs. 1 lit. a BGG). Gemäss den Angaben im angefochtenen Entscheid beträgt der Streitwert vorliegend mehr als Fr. 30'000.--. Darauf ist abzustellen. Der Mindeststreitwert von Fr. 30'000.-- (Art. 74 Abs. 1 lit. b BGG) ist daher erreicht. Die Beschwerdeführer sind grundsätzlich zur Beschwerde legitimiert (Art. 76 Abs. 1 BGG, siehe aber sogleich E. 1.2) und haben diese rechtzeitig erhoben (Art. 100 Abs. 1 i.V.m. Art. 46 Abs. 1 lit. a und Art. 45 Abs. 1 BGG).

1.2. Mit ihrem Hauptbegehren ersuchen die Beschwerdeführer um Aufhebung des angefochtenen Entscheids, soweit ihre Rechtsmittel abgewiesen worden sind, und um Aufhebung der drei Beschlüsse zu den 1. August-Festen 2021, 2022 und 2023. Dieser - reformatorische - Antrag ist ohne Weiteres zulässig. Das Eventualbegehren geht in dem Sinne über das Hauptbegehren hinaus, als die Aufhebung des angefochtenen Entscheids nicht nur im Hinblick auf die Abweisung der Rechtsmittel der Beschwerdeführer, sondern generell beantragt wird. Für die Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids, soweit er die Abweisung des Rechtsmittels der Beschwerdegegnerin betrifft, fehlt den Beschwerdeführern allerdings ein Rechtsschutzinteresse (Art. 76 Abs. 1 BGG). Insoweit ist auf die Beschwerde nicht einzutreten.

2.

2.1. Mit der Beschwerde in Zivilsachen können Rechtsverletzungen gemäss Art. 95 f. BGG geltend gemacht werden. Das Bundesgericht wendet das Recht in diesem Bereich von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG) und prüft mit freier Kognition, ob der angefochtene Entscheid Recht verletzt. Es befasst sich aber grundsätzlich nur mit formell ausreichend begründeten Einwänden. In der Beschwerde ist deshalb in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt (Art. 42 Abs. 2 BGG), was eine Auseinandersetzung mit dessen Begründung erfordert ([BGE 143 II 283](#) E. 1.2.2; [140 III 86](#) E. 2). Erhöhte Anforderungen gelten, wenn verfassungsmässige Rechte als verletzt gerügt werden. Das Bundesgericht prüft deren Verletzung nur insofern, als eine solche Rüge in der Beschwerde vorgebracht und begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG; Rügeprinzip). Es prüft nur klar und detailliert erhobene und, soweit möglich, belegte Rügen ([BGE 142 III 364](#) E. 2.4).

2.2.

2.2.1. Was den Sachverhalt angeht, legt das Bundesgericht seinem Urteil die vorinstanzlichen Feststellungen zugrunde (Art. 105 Abs. 1 BGG). Diesbezüglich kann die rechtsuchende Partei nur vorbringen, die vorinstanzlichen Feststellungen seien offensichtlich unrichtig, das heisst willkürlich (Art. 9 BV; [BGE 147 I 73](#) E. 2.2 mit Hinweis), oder würden auf einer anderen Bundesrechtsverletzung im Sinn von Art. 95 BGG (z.B. Verletzung von Art. 29 Abs. 2 BV oder Art. 8 ZGB) beruhen. In der Beschwerde ist überdies darzutun, inwiefern die Behebung der gerügten Mängel für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 BGG; [BGE 137 III 226](#) E. 4.2; [135 I 19](#) E. 2.2.2). Für die Rüge der offensichtlich unrichtigen Sachverhaltsfeststellung gilt ebenfalls das strenge Rügeprinzip nach Art. 106 Abs. 2 BGG ([BGE 144 V 50](#) E. 4.1).

2.2.2. Die Beschwerdeführer schildern den aus ihrer Sicht relevanten (Prozess-) Sachverhalt in einem eigenen Kapitel ihrer Beschwerdeschrift, wobei sie die vorinstanzlichen Feststellungen ergänzen. Sie erheben in diesem Zusammenhang jedoch keine konkreten Sachverhaltsrügen, weshalb ihre Ausführungen für das Bundesgericht unbeachtlich bleiben.

3.

Als erstes sind die Rügen der Beschwerdeführer im Zusammenhang mit der Verfahrensvereinigung durch die Vorinstanz zu prüfen.

3.1. Sie führen aus, die Vorinstanz habe sich zur Vereinigung zwar auf Art. 125 lit. c ZPO berufen, die Vereinigung aber nicht näher begründet. Ausserdem habe sie die Parteien vor der Anordnung der Vereinigung nicht angehört, obwohl sie gemäss Art. 53 ZPO in Wahrung des rechtlichen Gehörs der Parteien dazu verpflichtet gewesen wäre. Die Vereinigung sei offensichtlich nur erfolgt, um einen gemeinsamen Rechtsmittelentscheid zu erlassen. Die Vorinstanz habe zudem die verschiedenen Rechtsbegehren nicht konkret, sondern nur pauschal und damit ungenügend beurteilt. Einige Begehren (betreffend Kostenfolgen) habe die Vorinstanz sodann gar nicht behandelt.

3.2.

3.2.1. Der Vorwurf, die Vorinstanz habe die Vereinigung nicht begründet, trifft nicht zu: Sie führte wörtlich aus dass "die einen engen Sachzusammenhang aufweisenden und die gleichen rechtlichen Fragen betreffenden" Rechtsmittel "zur Vereinfachung" vereinigt zu beurteilen seien. Damit hat sie ihrer Begründungspflicht Genüge getan (zu den diesbezüglichen Anforderungen siehe [BGE 146 II 335](#) E. 5.1).

3.2.2. Was den Vorwurf angeht, die Beschwerdeführer seien zu dieser Frage vorab nicht angehört worden, ist auf Folgendes hinzuweisen: Die Wahrung des rechtlichen Gehörs stellt keinen Selbstzweck dar. Ist nicht ersichtlich, inwiefern die Verletzung des rechtlichen Gehörs einen Einfluss auf das Verfahren haben könnte, besteht kein Interesse an der Aufhebung des Entscheids ([BGE 143 IV 380](#) E. 1.4.1; Urteil 5A_85/2021 vom 26. März 2021 E. 6.2). Vorliegend ist nicht ersichtlich, welchen Einfluss die unterlassene Anhörung zur Frage der Verfahrensvereinigung auf das Verfahren gehabt haben soll bzw. inwiefern die Beschwerdeführer damit benachteiligt worden sein sollten. Sie machen hierzu auch keinerlei Ausführungen. Weiterungen erübrigen sich.

3.2.3. Schliesslich bleibt unklar, was die Beschwerdeführer damit meinen, ihre Rechtsbegehren seien nicht einzeln, sondern nur pauschal beurteilt worden. Im Folgenden wird jedoch zu prüfen sein, ob die Vorinstanz die Rechtsmittel der Beschwerdeführer zu Recht abgewiesen, und ob die Vorinstanz unter Verletzung des rechtlichen Gehörs gewisse Begehren der Beschwerdeführer (zu den Kostenfolgen), wie diese geltend machen, nicht beurteilt hat (dazu E. 6).

4.

Die Beschwerdeführer verlangen die Aufhebung des Beschlusses der Stockwerkeigentümergeinschaft betreffend das 1. August-Fest 2021. Im Zentrum des kantonalen Verfahrens stand die Frage, ob die Nutzung der Spiel- und Liegewiese für das beschlossene Fest eine Zweckänderung darstellt, die gemäss Art. 648 Abs. 2 ZGB nur einstimmig - und nicht mit qualifiziertem Mehr gemäss Art. 647b Abs. 1 ZGB - hätte beschlossen werden können.

4.1. Gemäss Art. 648 Abs. 2 ZGB, der im Stockwerkeigentumsrecht über Art. 712g Abs. 1 ZGB Anwendung findet, bedarf es zur Veränderung der Zweckbestimmung der Sache der Übereinstimmung aller Miteigentümer, soweit diese nicht einstimmig eine andere Ordnung vereinbart haben. Die Zweckbestimmung der Liegenschaft und die Regelung der Benutzungsart obliegt den Stockwerkeigentümern. In der Regel geschieht dies im Begründungsakt oder in einem Reglement (Art. 712g ZGB), wobei sich Anhaltspunkte auch aus den konkreten Umständen ergeben können, insbesondere aus der bisherigen Nutzungsweise ([BGE 144 III 19](#) E. 4.1). Die Änderung der Benutzungsart bzw. Benutzungsweise bedarf einer entsprechenden Reglementsänderung bzw. eines Stockwerkeigentümerbeschlusses, wobei gemäss Art. 647b Abs. 1 i.V.m. Art. 712g Abs. 1 ZGB die doppelte Mehrheit nach Köpfen und Wertquoten erforderlich ist. Liegt nicht nur eine Änderung der Benutzungsart bzw. Benutzungsweise, sondern eine Zweckänderung vor, bedarf es gemäss Art. 648 Abs. 2 i.V.m. Art. 712g Abs. 1 ZGB der Zustimmung aller Stockwerkeigentümer ([BGE 144 III 19E](#). 4.1). Eine Zweckänderung liegt vor, wenn die wirtschaftliche Gebrauchs- und Nutzungsweise in tiefgreifender, einschneidender Weise umgestaltet wird ([BGE 139 III 1](#) E. 4.3.3). Die Zweckänderung kann das gesamte Stockwerkeigentum betreffen (z.B. Umwandlung eines Wohngebäudes in ein Bürogebäude) oder einen Stockwerkanteil (z.B. Umwandlung eines Geschäftsraumes in einen Wohnraum). Betrifft die Zweckänderung nicht das gesamte Stockwerkeigentum, sondern lediglich einen Stockwerkanteil, ist entscheidend, ob die Änderung den Gesamtcharakter der Liegenschaft betrifft. Bleibt der Gesamtcharakter der Liegenschaft erhalten, liegt keine Zweckänderung im Sinn von Art. 648 Abs. 2 ZGB vor, sondern allenfalls eine Änderung der Benutzungsweise gemäss Art. 647b Abs. 1 ZGB ([BGE 144 III 19](#) E. 4.1; [139 III 1](#) E. 4.3.3; Urteile [5A_79/2017](#) vom 17. November 2017 E. 5.2.3, nicht publ. in: [BGE 143 III 537](#); [5A_474/2017](#) vom 8. März 2018 E. 3.2.3; je mit Hinweisen).

4.2. Die Vorinstanz erwog, dem jeweils einzelfallweise mit qualifiziertem Mehr beschlossenen Fest (von einer Dauer von fünf Tagen, wobei je zwei Tage für Auf- und Abbau berücksichtigt sind) am Nationalfeiertag komme im Hinblick auf die Frage der Zweckänderung nicht annähernd dieselbe Intensität zu wie dem - aufgehobenen - Festbeschluss, der eine regelmässige Durchführung von durchschnittlich drei bis vier Festen mit unbeschränkter Vorbereitungszeit und Personenzahl zulasse. Zwar seien die Miteigentümer in der privaten Benutzung der Spiel- und Liegewiese während solcher 1. August-Feste ebenfalls eingeschränkt. Allerdings verstosse eine spezielle Verwendung der Spiel- und Liegewiese am Nationalfeiertag, an dem sowohl auf der Liegenschaft der Parteien als auch in der Umgebung mehr Publikum und Lärm zu erwarten und Festtätigkeiten vor Ort allenfalls unter den Miteigentümern abzusprechen seien, nicht tiefgreifend und einschneidend gegen den Wohnzweck. Die Privatheit rücke am Nationalfeiertag allgemein in den Hintergrund, so dass eigene, weniger der Wohnnutzung dienende Festivitäten an diesem Tag nicht erheblich ins Gewicht fielen. Eine Ausnahme am 1. August könne vielmehr die Regel bestätigen, dass die Spiel- und Liegewiese ansonsten nicht der Veranstaltung von Anlässen mit gegen 100 Personen diene.

4.3. Die Beschwerdeführer rügen zunächst eine Verletzung ihres rechtlichen Gehörs (Art. 29 Abs. 2 BV).

4.3.1. Sie begründen ihre Rüge damit, dass die Vorinstanz die rechtlichen Grundlagen und ihre entscheiderelevanten Vorbringen nicht geprüft habe. Die Vorinstanz habe beispielsweise ihre Argumentation ignoriert, wonach bereits im Begründungsakt der Stockwerkeigentümergeinschaft der Zweck der Wiese klar und eindeutig als "Spiel- und Liegewiese" und nicht als "Partywiese" festgelegt und die Art der Benutzung der Wiese damit im Reglement geregelt worden sei, weshalb eine Änderung der Einstimmigkeit gemäss Art. 648 Abs. 2 ZGB bedürfe. Ebenfalls nicht auseinandergesetzt habe sich die Vorinstanz mit den Ausführungen der Beschwerdeführer, wonach es nicht "nur" um die räumliche Nutzung der Spiel- und Liegewiese gehe, sondern derart grosse Feste nur unter Benutzung des gesamten gemeinschaftlichen Geländes und Umgeländes durchführbar seien, also die Gesamtliegenschaft in Beschlag genommen werde und es keinen sachlichen Grund gebe, weshalb die

Mehrheit der Stockwerkeigentümer ihre Partys nicht im eigenen Bereich ihrer Sondernutzungsrechte vor Haus A feiern können solle.

4.3.2. Aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör gemäss Art. 29 Abs. 2 BV folgt die Pflicht der Behörden, ihren Entscheid zu begründen. Das Gericht muss in seiner Begründung wenigstens kurz die wesentlichen Überlegungen nennen, von denen es sich hat leiten lassen und auf die es seinen Entscheid stützt. Es darf sich auf die massgebenden Gesichtspunkte beschränken und muss sich nicht mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzen und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegen ([BGE 147 IV 409](#) E. 5.3.4; [146 II 335](#) E. 5.1; je mit Hinweisen).

4.3.3. Diesen Anforderungen genügt der angefochtene Entscheid. Die Vorinstanz nennt die aus ihrer Sicht wesentlichen Punkte sowohl in rechtlicher als auch tatsächlicher Hinsicht und begründet, weshalb sie eine Zweckänderung im Sinn von Art. 648 Abs. 2 ZGB verneint. Dass sie sich dabei nicht mit allen Argumenten der Beschwerdeführer befasst hat, begründet keine Verletzung des rechtlichen Gehörs.

4.4. Sodann machen die Beschwerdeführer geltend, entgegen der Vorinstanz sei von einer Zweckänderung im Sinn von Art. 648 Abs. 2 ZGB auszugehen.

4.4.1. Sie begründen dies im Wesentlichen damit, dass ein "Grossfest" von fünf Tagen den Gesamtcharakter der Liegenschaft verändere. Die festgelegte, ruhige Wohnnutzung sei nicht mehr gegeben, womit kein Käufer einer Wohnung ohne sein Einverständnis oder demjenigen seines Rechtsvorgängers habe rechnen müssen. Die Beschwerdeführer hätten beim Erwerb ihrer Stockwerkanteile darauf vertrauen dürfen, dass aufgrund des klaren Wortlauts insbesondere die Spiel- und Liegewiese und die Umgebung nur als solche und nur im Rahmen der ruhigen Wohnnutzung der Gesamtliegenschaft insgesamt genutzt werden würden bzw. dass die Widmung als solche auch inskünftig Bestand haben würde. Die übrigen Stockwerkeigentümer würden während fünf Tagen und ausgerechnet am 1. August von der rekreativen Nutzung des Gartens sowie der Spiel- und Liegewiese ausgeschlossen. Es fände eine tiefgreifende Änderung von gemeinschaftlichen Teilen zur Partylokalität statt, die so nie vorgesehen gewesen sei.

4.4.2. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer ist mit der Vorinstanz vorliegend nicht von einer Zweckänderung im Sinn von Art. 648 Abs. 2 ZGB auszugehen: Zwar ermöglicht der Beschluss der Stockwerkeigentümergeinschaft vom 8. März 2021 die Nutzung der Spiel- und Liegewiese für die Durchführung eines 1. August-Fests. Während dieser Zeit sind die übrigen Stockwerkeigentümer - jedenfalls soweit sie nicht an den Festlichkeiten teilnehmen - in der Nutzung der Spiel- und Liegewiese eingeschränkt. Damit wird aber nicht der Gesamtcharakter der Liegenschaft, die gemäss vorinstanzlicher Feststellung Wohnzwecken gewidmet ist, verändert bzw. entscheidend beeinflusst. Während (mindestens) 360 Tagen im Jahr finden auf der Spiel- und Liegewiese keine Feste statt und sind die Stockwerkeigentümer in der Benutzung dieser Wiese nicht eingeschränkt. Ohnehin dauert das Fest selbst nicht fünf Tage, wie dies die Beschwerdeführer behaupten, sondern sind die fünf Tage unter Einbezug von Auf- und Abbauarbeiten von jeweils zwei Tagen zu verstehen. Damit verringern sich sowohl Dauer als auch Intensität der durch das Fest ausgelösten Immissionen noch einmal beträchtlich. Soweit die Beschwerdeführer sinngemäss auf das Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft verweisen bzw. geltend machen, dort sei die Nutzung dieser Wiese eben nur als "Spiel- und Liegewiese" und damit klarerweise nicht als "Partywiese" festgelegt, sprechen sie die Änderung der Benutzungsweise gemäss Art. 647b Abs. 1 ZGB an. Das dafür notwendige Quorum wurde - unstrittig - eingehalten. Inwiefern der Beschluss - wie die Beschwerdeführer an anderer Stelle rügen - reglementswidrig sein sollte, erschliesst sich daher nicht. Die temporäre und kurzzeitige Änderung der Benutzungsweise beeinflusst jedenfalls den Gesamtcharakter der Liegenschaft nicht wesentlich - macht die Liegenschaft also nicht etwa insgesamt zu einer "Partylocation", sondern es bleibt der Wohnzweck der dominierende Charakter der Liegenschaft -, weshalb gerade keine Zweckänderung im Sinn von Art. 648 Abs. 2 ZGB vorliegt.

Nicht ersichtlich ist weiter, inwiefern der angefochtene Beschluss gegen Art. 712a Abs. 2 ZGB verstossen soll, wie die Beschwerdeführer ohne weitere Begründung ebenfalls behaupten.

4.5. Die Beschwerdeführer rufen weiter das Gebot der schonenden Rechtsausübung und den Gleichbehandlungsgrundsatz an bzw. machen geltend, der angefochtene Beschluss sei rechtsmissbräuchlich im Sinn von Art. 2 ZGB. Sie belegen aber nicht mit konkreten Aktenhinweisen, sich bereits vor Vorinstanz auf diese Grundsätze berufen zu haben. Betreffend den Gleichbehandlungsgrundsatz hat die Vorinstanz denn auch explizit erwogen, die Beschwerdeführer hätten keine Ungleichbehandlung geltend gemacht. Sie haben diesbezüglich folglich den kantonalen Instanzenzug materiell nicht ausgeschöpft, weshalb auf ihre Ausführungen nicht eingegangen werden kann (Art. 75 Abs. 1 BGG; dazu [BGE 150 III 353](#) E. 4.4.3).

5.

Streitgegenstand sind sodann die Beschlüsse der Stockwerkeigentümergeinschaft zu den 1. August-Festen der Jahre 2022 und 2023.

5.1. Die erste Instanz ist diesbezüglich (mangels aktuellem und praktischem sowie virtuellem Rechtsschutzinteresse) nicht auf die Klagen der Beschwerdeführer eingetreten; die Vorinstanz hat dieses Vorgehen geschützt. Sie erwog, die Erstinstanz habe den Beschluss über das 1. August-Fest 2021 nicht aufgehoben, weil sie die Durchführung eines solchen Festes für rechtens gehalten habe. Die Erstinstanz habe erwogen, eine maximal fünftägige Beeinträchtigung der Spiel- und Liegewiese stelle keine Zweckänderung dar. Damit werde offensichtlich, dass die Erstinstanz eine alljährliche Durchführung eines 1. August-Fests im Rahmen desjenigen des Jahres 2021 als grundsätzlich zulässig erachte. Die Beschwerdeführer würden dagegen konkret nur rügen, dass das Fest 2022 grösser als der im Jahr 2021 geplante Anlass sei, weil zusätzlich je zwei Tage für den Auf- und Abbau vorgesehen gewesen seien. Eine 5-tägige Beeinträchtigung der Spiel- und Liegewiese habe die Erstinstanz jedoch bereits für das Fest 2021 eingerechnet. Das Nichteintreten in Bezug auf die 1. August-Feste der Jahre 2022 und 2023 sei daher nicht zu beanstanden.

5.2. Die Beschwerdeführer beanstanden die vorinstanzlichen Ausführungen. Sie machen geltend, über eine alljährliche Durchführung habe die Erstinstanz im Entscheid zum 1. August-Fest 2021 nie entschieden. Der Entscheid der Vorinstanz, das Nichteintreten der Erstinstanz betreffend die 1. August-Feste 2022 und 2023 zu schützen, sei rechtlich in keiner Weise vertretbar. Der Entscheid betreffend das Fest vom 1. August 2021 könne mangels gleicher Voraussetzungen nicht einfach für die Jahre 2022 und 2023 übernommen werden. Die Vorinstanz habe daher das Rechtsschutzinteresse der Beschwerdeführer, mindestens ein virtuelles, für die Verfahren 2022 und 2023 bejahen müssen. Denn die Beschwerdegegnerin werde wieder und wieder Festbeschlüsse fassen, von denen die Beschwerdeführer wiederum betroffen seien. Dieses Vorgehen werde sich so lange weiterziehen, bis durch einen Sachentscheid klar sei, dass sich jährlich wiederholende Grossfeste am 1. August auf den gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft unzulässig seien. Die Beschwerdeführer hätten ein konkretes, mindestens aber ein virtuelles Rechtsschutzinteresse, um sich auch gegen künftige, sich wiederholende Rechtsverletzungen durch die Beschwerdegegnerin zur Wehr zu setzen. Insbesondere das virtuelle Interesse sei durch den Entscheid betreffend das 1. August-Fest 2021 nicht befriedigt worden. Mit der Aufhebung der angefochtenen Festbeschlüsse 2022 und 2023 würde insbesondere dahingehend Rechtssicherheit geschaffen, als klargestellt würde, dass jährlich sich wiederholende Grossfeiern rund um den 1. August auf den gemeinschaftlichen Liegenschaftsteilen gesetzes- und reglementswidrig und damit nicht zulässig seien und zudem nicht gegen die schwyzerische Ruhetagsverordnung verstossen dürften. Die tatsächliche und rechtliche Situation der Beschwerdeführer würde damit dahingehend verbessert, dass eben alljährlich wiederkehrende

Grossfeste am 1. August inskünftig ebenso wenig traktandiert würden wie solche, die die schwyzerische Ruhetagsverordnung verletzen würden.

5.3. Gemäss Art. 59 Abs. 2 lit. a ZPO ist das schutzwürdige Interesse der klagenden oder gesuchstellenden Partei eine Prozessvoraussetzung. Erforderlich ist im Regelfall ein persönliches Interesse der klagenden Partei, das in dem Sinn rechtlicher Natur ist, als die verlangte Leistung, die angebehrte Feststellung oder Gestaltung einer Rechtslage ihr einen Nutzen eintragen muss ([BGE 122 III 279](#) E. 3a; Urteile 5A_441/2020 vom 8. Dezember 2020 E. 4.1; 4A_127/2019 vom 7. Juni 2019 E. 4). Das schutzwürdige Interesse muss nicht nur bei der Begründung der Rechtshängigkeit, sondern auch noch im Zeitpunkt der Urteilsfällung aktuell und praktisch sein (Urteil 5A_2/2019 vom 1. Juli 2019 E. 3.2). Als schutzwürdiges Interesse, das einen praktischen Nutzen einbringt, kann nicht jedes irgendwie geartete Interesse bzw. jede entfernte Möglichkeit gelten, dass ein anderer Verfahrensausgang dereinst noch irgendwo eine Rolle spielen könnte. Vielmehr ist erforderlich, dass die tatsächliche oder rechtliche Situation der Beschwerde führenden Partei durch den Ausgang des Verfahrens mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit beeinflusst werden könnte (zit. Urteil 5A_2/2019 E. 3.2 mit Hinweis). Das schutzwürdige Interesse beurteilt sich anhand des jeweils gestellten Rechtsbegehrens, das heisst anhand der konkreten Rechtsfolgebehauptung und des dazugehörigen Rechtsschutzantrags (Urteil 5A_1036/2019 vom 10. Juni 2020 E. 4.4).

5.4.

5.4.1. Zum Zeitpunkt, in dem die Erstinstanz über die Anfechtung der Beschlüsse betreffend die Feste 2022 und 2023 entschied, war der 1. August jeweils bereits verstrichen. Die von ihnen beantragte Aufhebung der jeweiligen Beschlüsse hätte den Beschwerdeführern damit keinen praktischen Nutzen mehr eingebracht. Daran ändert auch die Behauptung der Beschwerdeführer, das Fest 2023 verstosse - implizit anders als die anderen Feste - gegen das schwyzerische Ruhetagsgesetz, nichts, denn sie zeigen nicht auf, inwiefern ihnen ein solcher Befund einen konkreten Nutzen einbringen sollte. Es trifft sodann nicht zu, wie die Beschwerdeführer behaupten, dass mit einem Entscheid über diese Beschlüsse die Frage der alljährlichen Durchführung geklärt worden wäre. Wie die Vorinstanz zu verkennen scheint und worauf die Beschwerdeführer im Grundsatz zutreffend hinweisen, betraf der Entscheid zum 1. August-Fest 2021 lediglich den dort konkret beschlossenen Anlass. Dass in diesem Entscheid über die Gesetzes- bzw. Reglements-konformität des konkret angefochtenen Beschlusses entschieden wurde, lässt das aktuelle und praktische Interesse an der Beurteilung weiterer Beschlüsse betreffend andere Feste jedenfalls nicht entfallen, schliesslich beschränkt sich die Rechtskraftwirkung dieses Entscheids auf das Dispositiv (vgl. [BGE 134 III 467](#) E. 3.1; [106 II 117](#) E. 1). Auch die Verfahren betreffend die 1. August-Feste 2022 und 2023 betrafen mithin nur das jeweils geplante und beschlossene Fest. Ein (negativer) Feststellungsantrag in dem Sinn, als dass die alljährliche Durchführung von Grossfesten am 1. August für unzulässig erklärt werden sollte, haben die Beschwerdeführer jedenfalls (auch) in diesen Verfahren nicht gestellt. Allein aus dem Umstand, dass über die alljährliche Durchführung von solchen Festen nicht entschieden wurde, können die Beschwerdeführer daher kein aktuelles und praktisches Rechtsschutzinteresse für die Beurteilung ihrer Begehren auf Aufhebung der Beschlüsse betreffend die 1. August-Feste in den Jahren 2022 und 2023 ableiten. Im Ergebnis haben die Vorinstanzen das Vorliegen eines aktuellen und praktischen Interesses - das auch im Anwendungsbereich von Art. 75 ZGB notwendig ist (Urteil 5A_2/2019 vom 1. Juli 2019 E. 3.3) - zu Recht verneint.

5.4.2. Die Beschwerdeführer machen indes geltend, sie verfügten mindestens über ein virtuelles Interesse an der Beurteilung ihrer Rechtsbegehren. Sie erklären aber nicht, inwiefern vorliegend - ausnahmsweise - ein virtuelles Interesse genügen sollte. Dies ist auch nicht ohne Weiteres ersichtlich, denn das Zivilprozessrecht stellt den Beschwerdeführern mit der Unterlassungs- oder der Feststellungsklage bereits Instrumente zur Verfügung, um den behaupteten Schwierigkeiten der rechtzeitigen Beurteilung ihrer gegen die Beschlüsse der Stockwerkeigentümergeinschaft gerichteten Aufhebungsanträge Rechnung zu tragen. Insofern erweist sich die Beschwerde als

ungenügend begründet (Art. 42 Abs. 2 BGG) und darauf ist nicht weiter einzugehen. Es sei an dieser Stelle (erneut) darauf hinzuweisen, dass jedenfalls das von den Beschwerdeführern als massgebend erklärte Ziel, einen Entscheid über die Zulässigkeit von alljährlichen Grossfesten herbeizuführen, auch mit einem Sachurteil über ihre Begehren in den Verfahren betreffend die Feste 2022 und 2023 nicht erreicht werden kann (siehe bereits E. 5.4.1).

5.5. Die Vorinstanzen haben das schutzwürdige Interesse der Beschwerdeführer folglich zutreffend verneint. Bei diesem Ergebnis zielt ihre Kritik, die Vorinstanz habe in verschiedener Weise ihr rechtliches Gehör verletzt, indem sie sich nicht mit ihren entscheidwesentlichen Vorbringen auseinandergesetzt habe, ins Leere, denn es besteht von vornherein kein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung eines Entscheids, wenn sich die Gutheissung des Begehrens - wie hier - in keiner Weise auf die rechtliche Situation der Beschwerdeführer auswirken würde (Urteil 5A_2/2019 vom 1. Juli 2019 E. 3.3). Eine Auseinandersetzung mit den entsprechenden Ausführungen der Beschwerdeführer erübrigt sich.

6.

Rügen erheben die Beschwerdeführer sodann in Bezug auf die Kostenregelungen, und zwar grundsätzlich unabhängig vom Ausgang der Beschwerde.

Sie beanstanden in diesem Zusammenhang, dass die Vorinstanz gewisse ihrer Rechtsbegehren nicht beurteilt habe. Dies betrifft zum einen den angeblichen Antrag der Beschwerdeführer, wonach die Auferlegung von Kosten an die Beschwerdegegnerin jeweils ohne ihre eigene Beteiligung zu erfolgen habe (dazu E. 6.2), zum anderen das in den Verfahren betreffend die 1. August-Feste 2022 und 2023 angeblich gestellte Begehren, wonach selbst bei Unterliegen die (gemeint: erstinstanzlichen) Kostenfolgen von der Beschwerdegegnerin zu tragen seien (dazu E. 6.3).

6.1. Als erstes ist an Folgendes zu erinnern: Die Beschwerdeschrift hat ein Rechtsbegehren zu enthalten (Art. 42 Abs. 1 BGG), und zwar grundsätzlich ein reformatorisches (Art. 107 Abs. 2 BGG; [BGE 134 III 379](#) E. 1.3). Im Fall von Geldforderungen sind die Anträge zu beziffern. Dies gilt auch, soweit - unabhängig vom Ausgang der Beschwerde - die Abänderung des vorinstanzlichen Kosten- und Entschädigungsentscheids beantragt wird ([BGE 143 III 111](#) E. 1.2 mit Hinweis). Die Beschwerdeführer ersuchen diesbezüglich aber lediglich um Aufhebung des angefochtenen Entscheids und die Rückweisung an die Vorinstanz (Eventualantrag, siehe Sachverhalt Bst. C und E. 1.2). Sie verzichten also auf ein reformatorisches und beziffertes Begehren betreffend die Kostenfolgen. Ein solches ergibt sich auch nicht aus der Beschwerdeschrift, die zur Interpretation der Rechtsbegehren herangezogen werden kann ([BGE 136 V 131](#) E. 1.2). Nun machen die Beschwerdeführer aber geltend, die Vorinstanz habe ihr rechtliches Gehör verletzt, indem sie ihre Anträge gar nicht behandelt habe. Träfe dies zu, wäre die Sache zur erstmaligen Behandlung der gestellten Anträge an die Vorinstanz zurückzuweisen, weshalb es den Beschwerdeführern nicht schadet, dass sie auf ein reformatorisches und beziffertes Begehren verzichtet haben (vgl. [BGE 147 I 89](#) E. 1.2.5; [136 V 131](#) E. 1.2).

6.2.

6.2.1. Dass die Beschwerdeführer den von ihnen behaupteten Antrag zur internen Aufteilung der Kostenfolgen gestellt hätten, ergibt sich zwar nicht aus den (rudimentären und unvollständigen) vorinstanzlichen Feststellungen zum Prozesssachverhalt. Aus den vorinstanzlichen Rechtsschriften der Beschwerdeführer, auf die diese verweisen, ist aber ohne Weiteres ersichtlich, dass sie den entsprechenden Antrag - mindestens für die Prozesskosten der Rechtsmittelverfahren, einschliesslich des von der Beschwerdegegnerin angestrebten Verfahrens betreffend den Festbeschluss - gestellt haben. Der Sachverhalt ist entsprechend zu ergänzen (Art. 105 Abs. 2 BGG).

6.2.2. Die Vorinstanz hat sich zu diesem Antrag der Beschwerdeführer nicht geäußert. Allerdings ist den kantonalen Rechtsschriften der Beschwerdeführer eine Begründung für ihren Antrag nicht zu entnehmen. Entsprechend kann umgekehrt der Vorinstanz nicht vorgeworfen werden, sich hierzu nicht geäußert zu haben. Die Vorinstanz musste auf den unbegründeten Antrag der Beschwerdeführer nicht eintreten (vgl. Art. 311 Abs. 1 bzw. Art. 321 Abs. 1 ZPO).

6.3. Aus den vorinstanzlichen Feststellungen zum Prozesssachverhalt ergibt sich weiter nicht, dass die Beschwerdeführer - unabhängig vom Obsiegen in der Sache - die Übernahme der (erstinstanzlichen) Kosten- und Entschädigungsfolgen für die Beschlüsse betreffend die 1. August-Feste 2022 und 2023 durch die Beschwerdegegnerin beantragt hätten. Dies ergibt sich aber aus den vorinstanzlich erhobenen Rechtsmitteln, auf die die Beschwerdeführer in diesem Zusammenhang unter Angabe der jeweiligen Randziffern verweisen. Auch diesbezüglich ist der vorinstanzlich festgestellte Sachverhalt somit zu ergänzen (Art. 105 Abs. 2 BGG). Im Gegensatz zum unbegründeten Antrag zur internen Aufteilung der der Beschwerdegegnerin auferlegten Kosten haben die Beschwerdeführer, wie sie vor Bundesgericht unter Bezugnahme auf ihre vorinstanzlichen Rechtsschriften belegen, ihre Begehren auch begründet, und zwar sinngemäss damit, dass die Beschwerdegegnerin die wiederholte Anfechtung von weiteren 1. August-Fest-Beschlüssen veranlasst habe, weshalb sie die Folgen des - allenfalls - gegenstandslos gewordenen oder durch Nichteintreten erledigten Verfahrens unter Anwendung von Art. 107 lit. b und lit. f ZPO tragen müsse. Die Vorinstanz hat diese (Eventual-) Begehren zwar insofern beurteilt, als sie im Dispositiv auf Abweisung der erhobenen Rechtsmittel geschlossen hat. Sie hat sich aber inhaltlich mit den Begehren nicht auseinandergesetzt und damit das rechtliche Gehör der Beschwerdeführer (Art. 29 Abs. 2 BV) verletzt. Diesbezüglich erweist sich die Beschwerde folglich als begründet.

7.

7.1. Im Ergebnis ist die Beschwerde teilweise gutzuheissen. Der angefochtene Entscheid ist insoweit aufzuheben, als die Anträge der Beschwerdeführer auf Auferlegung der erstinstanzlichen Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdegegnerin in den Verfahren betreffend die 1. August-Feste 2022 und 2023 abgewiesen wurden. Die Vorinstanz wird über diese Anträge neu zu entscheiden haben. Ebenfalls aufgehoben werden die Dispositiv-Ziff. 2 und 3 des angefochtenen Entscheids betreffend die Kostenfolgen der Rechtsmittelverfahren. Darüber wird die Vorinstanz - unter Umständen - neu zu entscheiden haben. Im Übrigen ist die Beschwerde abzuweisen.

7.2. Die Beschwerdeführer obsiegen damit zu etwa einem Fünftel. Die Kosten des Verfahrens haben somit zu vier Fünfteln die Beschwerdeführer und zu einem Fünftel die Beschwerdegegnerin zu übernehmen (Art. 66 Abs. 1 BGG). Die Beschwerdeführer haben der Beschwerdegegnerin ausserdem eine reduzierte Parteientschädigung zu leisten (Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG). Die ihnen auferlegten Gerichtskosten und die Parteientschädigung haben die Beschwerdeführer zu gleichen Teilen und unter solidarischer Haftung zu tragen (Art. 66 Abs. 5 und Art. 68 Abs. 4 BGG). Ihren Antrag, sie seien an den der Beschwerdegegnerin auferlegten Kosten intern nicht zu beteiligen, begründen die Beschwerdeführer für das Verfahren vor Bundesgericht nicht konkret. Angesichts des Umstands, dass die Beschwerdeführer vorliegend nur zu einem Fünftel obsiegen, rechtfertigt sich eine solche Regelung jedenfalls vorliegend nicht.

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen. Der Entscheid vom 20. März 2025 (ZK1 2024 3, 21 und 22 sowie ZK2 2024 5 und 40) wird aufgehoben, soweit er die Abweisung der Anträge der Beschwerdeführer auf Auferlegung der erstinstanzlichen Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdegegnerin in den Verfahren ZGO 2022 23 und ZEV 2023 29 betrifft. Aufgehoben werden ausserdem Dispositiv-Ziff. 2 und 3 des angefochtenen Entscheids. Die Sache wird zu neuer Entscheidung im Sinn der Erwägungen an die Vorinstanz zurückgewiesen. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 3'000.-- werden im Umfang von Fr. 2'400.-- den Beschwerdeführern und im Umfang von Fr. 600.-- der Beschwerdegegnerin auferlegt.

3.

Die Beschwerdeführer haben die Beschwerdegegnerin für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 2'500.-- zu entschädigen.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Kantonsgericht Schwyz, 1. Zivilkammer, mitgeteilt.

Lausanne, 2. Februar 2026

Im Namen der II. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Bovey

Die Gerichtsschreiberin: Lang