

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: PF170033-O/U

Mitwirkend: Obergerichter lic. iur. P. Diggelmann, Vorsitzender, Obergerichterin  
lic. iur. A. Katzenstein und Ersatzrichter lic. iur. A. Huizinga sowie  
Gerichtsschreiberin lic. iur. K. Würsch

## Urteil vom 29. September 2017

in Sachen

A.\_\_\_\_\_,

Gesuchsgegner und Beschwerdeführer,

gegen

1. B.\_\_\_\_\_,

2. C.\_\_\_\_\_,

3. D.\_\_\_\_\_,

4. E.\_\_\_\_\_,

Gesuchsteller und Beschwerdegegner,

Nr. 1 bis 4 vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X.\_\_\_\_\_,

betreffend **Vollstreckung gerichtlicher Vergleich**

Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes des Bezirksgerichtes Affoltern  
vom 16. Mai 2017 (EZ170002)

## **Erwägungen:**

### **I.**

1. Die Parteien sind Stockwerkeigentümer der Liegenschaft F.\_\_\_\_\_. Im Verfahren-Nr. FV110009 betreffend Nachbarrecht am Bezirksgericht Affoltern schlossen die Parteien am 21. August 2012 einen Vergleich mit Widerrufsvorbehalt, der unter anderem folgenden Wortlaut hatte (act. 3/1 S. 2):

"1. Die Parteien vereinbaren, dass der Heizraum in der Liegenschaft durch einen Heizungstechniker gegen Lärm und Geräusche zu dämmen ist, durch (falls möglich und technisch machbar) Entkoppelung der Heizungsteile an Boden und Wandbefestigung und durch Schalldämmung der Wände im Heizungsraum mit Schall-Dämmplatten.

Zu diesem Zweck vereinbaren die Parteien, dass Herr A.\_\_\_\_\_ zwei Offerten einholt, und zwar bei der F.\_\_\_\_\_ AG ... [Ort 1] und der G.\_\_\_\_\_ AG in ... [Ort 2]. Nach Vorliegen dieser beiden Offerten, soll Herr A.\_\_\_\_\_ entscheiden, welche Firma den Auftrag ausführt und dann den Auftrag im Namen der Stockwerkeigentümerschaft erteilen, damit die Dämmungs-Arbeiten möglichst bald, v.a. noch vor dem Winter 2012/2013, erledigt werden können.

Die Kosten dieser Schallisierungsmassnahmen teilen die Parteien nach Stockwerkeigentümer-Quoten auf. Diese Massnahmen dürfen insgesamt jedoch nicht mehr kosten als Fr. 3'500.-.

Herr A.\_\_\_\_\_ verpflichtet sich, nach durchgeführten Schallisierungsmassnahmen keinerlei Manipulationen mehr an der Heizung vorzunehmen ohne Absprache und Einverständnis der anderen Stockwerkeigentümer."

Keine der Parteien machte vom Widerrufsrecht Gebrauch. Mit Verfügung vom 3. September 2012 schrieb das Bezirksgericht Affoltern das Verfahren FV110009 als durch Vergleich erledigt ab (act. 3/2).

2.1. Mit Eingabe vom 15. März 2017 (Datum Poststempel) reichten die Gesuchsteller und Beschwerdegegner (fortan Beschwerdegegner) beim Bezirksgericht

Affoltern, Einzelgericht im summarischen Verfahren (fortan Vorinstanz), ein Vollstreckungsgesuch gegen den Gesuchsgegner und Beschwerdeführer (fortan Beschwerdeführer) ein und stellten folgendes Rechtsbegehren (act. 1 S. 2):

- "1. In Vollstreckung des vor Bezirksgericht Affoltern, Einzelgericht im vereinfachten Verfahren, FV110009-A, geschlossenen Vergleichs vom 21. August 2012 (Ziff. 1, 4. Absatz) sei der Gesuchsgegner zu verpflichten, per sofort
  - a) den an der Heizungsanlage angebrachten Timer zu entfernen sowie
  - b) keinerlei Manipulationen an der Heizungsanlage vorzunehmen ohne Absprache und Einverständnis der anderen Stockwerkeigentümer der Stockwerkeigentümergeinschaft, F.\_\_\_\_\_,  
unter Androhung der Bestrafung nach Art. 292 StGB im Unterlassungs- bzw. Widerhandlungsfall.
2. Die Kläger seien zu ermächtigen, den vom Gesuchsgegner an der Heizungsanlage angebrachten Timer auf Kosten des Gesuchsgegners entfernen zu lassen, sollte der Gesuchsgegner dem Befehl gemäss Ziff. 1a) hiervor nicht innert 5 Tagen nachkommen.
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich 8% Mehrwertsteuer) zulasten des Gesuchsgegners."

2.2. Die Parteien erstatteten anlässlich der auf den 16. Mai 2017 anberaumten Hauptverhandlung ihre Parteivorträge (Prot. Vi S. 3 ff.). Die Vorinstanz entschied in der Folge mit Urteil vom 16. Mai 2017 über das Vollstreckungsgesuch (act. 14 S. 15 f.): Sie verpflichtete den Beschwerdeführer, den an der Heizungsanlage angebrachten Timer innert 5 Tagen ab Rechtskraft des Entscheides zu entfernen und ohne Absprache sowie Einverständnis der anderen Stockwerkeigentümer keinerlei Manipulationen an der Heizungsanlage vorzunehmen, dies unter Androhung der Bestrafung nach Art. 292 StGB im Unterlassungs- oder Widerhandlungsfall (Dispositiv-Ziffern 1-2). Die Beschwerdegegner wurden ermächtigt, den an der Heizungsanlage angebrachten Timer auf Kosten des Beschwerdeführers zu entfernen, wenn dieser dem Befehl zur Entfernung nicht nachkomme, unter der Verpflichtung den entfernten Timer an den Beschwerdeführer zu übergeben (Dispositiv-Ziffer 3). Den Antrag des Beschwerdeführers auf Einstellung der Heizungsparameter, wie sie vor dem 21. August 2012 waren, wies die Vorinstanz ab (Dispositiv-Ziffer 4). Die Vorinstanz legte die Entscheidgebühr auf Fr. 1'735.00 fest und auferlegte diese dem Beschwerdeführer (Dispositiv-Ziffer 5). Zudem verpflichtete sie ihn, den Beschwerdegegnern eine Parteientschädigung von Fr. 2'344.00 (inkl. 8% Mehrwertsteuer) zu bezahlen (Dispositiv-Ziffer 6).

2.3. Der Entscheid erging zunächst unbegründet. Der Beschwerdeführer nahm den unbegründeten Entscheid der Vorinstanz am 30. Mai 2017 in Empfang und verlangte fristgerecht die Begründung (act. 17-18). Der begründete Entscheid wurde dem Beschwerdeführer am 13. Juli 2017 zugestellt (act. 19 = act. 24; act. 21).

3.1. Mit Eingabe vom 21. Juli 2017 (Datum Poststempel) erhob der Beschwerdeführer gegen das vorinstanzliche Urteil vom 16. Mai 2017 rechtzeitig Beschwerde und stellte folgende Anträge (act. 25 S. 3 ff. sinngemäss):

1. Der Verurteilte (Gesuchsgegner) sei vollumfänglich vom Urteil freizusprechen.
2. Die Heizungsparameter seien wieder so einzustellen, wie sie vor der sanften Renovation eingestellt waren.
3. Die Entscheidgebühr von CHF 1'735.– sei den Gesuchstellern aufzuerlegen.
4. Der Gesuchsgegner sei nicht mit einer Parteientschädigung von CHF 2'344.– inkl. 8% Mehrwertsteuer zu belangen bzw. zu büssen.
5. Der Fall sei der Vorinstanz zur Neuurteilung zurückzuweisen.
6. Dem Gesuchsgegner sei eine Parteientschädigung von CHF 2'500.– zuzusprechen und diese sei ihm von den Gesuchstellern zu bezahlen.
7. Der Restbetrag bis maximal CHF 3'500.– sei dem Gesuchsgegner gutzusprechen.
8. Der Streitwert sei auf CHF 50.– zu reduzieren und die Kosten seien dementsprechend anzupassen.

Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1-22). Mit Verfügung vom 27. Juli 2017 wurde dem Beschwerdeführer Frist angesetzt, um einen Kostenvorschuss zu leisten (act. 26). Der Kostenvorschuss ging innert Nachfrist ein (act. 30). Am 20. September 2017 machte der Beschwerdeführer eine weitere Eingabe an die Kammer (act. 31).

3.2. Da sich die Beschwerde, wie nachfolgend aufzuzeigen sein wird, sogleich als unzulässig bzw. unbegründet erweist, kann auf die Einholung einer Beschwerdeantwort der Beschwerdegegner verzichtet werden (Art. 322 Abs. 1 ZPO). Ihnen ist lediglich mit dem vorliegenden Entscheid ein Doppel der Beschwerdeschrift und der Eingabe vom 20. August 2017 zuzustellen. Auf die Vorbringen des Beschwerdeführers ist nachfolgend – soweit entscheidrelevant – einzugehen.

## II.

1. Gegen Entscheide des Vollstreckungsgerichts als auch gegen Kostenentscheide steht die Beschwerde zur Verfügung (Art. 319 lit. a ZPO i.V.m. Art. 309 lit. a ZPO, Art. 319 lit. b Ziff. 1 ZPO i.V.m. Art. 110 ZPO). Mit Beschwerde kann die unrichtige Rechtsanwendung sowie die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Die Beschwerde ist innerhalb der 10-tägigen Rechtsmittelfrist schriftlich, begründet und mit Rechtsmittelanträgen versehen einzureichen (Art. 321 Abs. 1 und 2 ZPO). Bei Rechtsmitteleingaben von Laien genügt als Antrag eine Formulierung, aus der sich mit gutem Willen herauslesen lässt, wie das Obergericht entscheiden soll. Als Begründung reicht es aus, wenn auch nur ganz rudimentär zum Ausdruck kommt, weshalb der angefochtene Entscheid nach Auffassung des Beschwerdeführers unrichtig sein soll. Er muss sich mit der Begründung des vorinstanzlichen Entscheides auseinandersetzen und die behaupteten Mängel wenigstens in groben Zügen aufzeigen. Sind auch diese Voraussetzungen nicht gegeben, wird auf eine Beschwerde nicht eingetreten (vgl. OGer ZH PF130050 vom 25. Oktober 2013, E. II./2.1; auch BK ZPO-Sterchi, Bd. II, Bern 2012, Art. 321 N 18 und 22). Eine ungenügende Begründung ist kein verbesserlicher Mangel im Sinne von Art. 132 ZPO, weshalb keine Nachfrist zur Verbesserung anzusetzen ist (OGer ZH RT110114 vom 18. August 2011).

2. Gemäss Art. 326 Abs. 1 ZPO sind im Beschwerdeverfahren neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel ausgeschlossen. Dies wird mit dem Charakter der Beschwerde begründet, die sich auf die Rechtskontrolle beschränkt und nicht das erstinstanzliche Verfahren fortsetzen soll. Das Novenverbot ist umfassend und gilt sowohl für echte wie auch für unechte Noven (vgl. ZK ZPO-Freiburghaus/Afheldt, 3. A., Zürich/Basel/Genf 2016, Art. 326 N 3 f.).

### III.

1.1. Die Vorinstanz legte in ihrem Entscheid die allgemeinen rechtlichen Grundlagen des Vollstreckungsverfahrens inklusive der Vollstreckungsmittel zutreffend dar (vgl. act. 24 S. 3 f. und 11 f.). Sie blieben zu Recht unangefochten, weshalb grundsätzlich darauf verwiesen werden kann. Wiederholend resp. klarstellend ist nochmals festzuhalten, dass ein Vollstreckungsgesuch gutgeheissen wird, sofern der zu vollstreckende Entscheid die Voraussetzungen der Vollstreckbarkeit gemäss Art. 336 Abs. 1 ZPO erfüllt und keine berechtigten materiellen Einwendungen im Sinne von Art. 341 Abs. 3 ZPO vorgebracht werden. Steht die im Entscheid enthaltene Verpflichtung zu einem Tun, Unterlassen oder Dulden unter einer Bedingung, so hat das Vollstreckungsgericht deren Eintritt im Verfahren der Vollstreckung festzustellen (Art. 342 ZPO). Es hat ohne Einschränkung und ungeachtet der Liquidität zu entscheiden (vgl. BGer 5A\_685/2016 vom 31. März 2017, E. 4.1. mit Verweis auf die Botschaft ZPO, BBI 2006 7221, S. 7384).

1.2. Die im Verfahren-Nr. FV110009 vor dem Bezirksgericht Affoltern geschlossene Vereinbarung vom 21. August 2012 hat gemäss Art. 241 Abs. 2 ZPO die Wirkung eines rechtskräftigen Entscheids und erweist sich damit in formeller Hinsicht als vollstreckbar im Sinne von Art. 336 Abs. 1 lit. a ZPO. Dies wurde und wird vom Beschwerdeführer nicht in Abrede gestellt. Die Vereinbarungs-Ziffer 1 Abs. 4 enthält sodann eine der Vollstreckung zugängliche Verpflichtung des Beschwerdeführers auf Unterlassung (vgl. Art. 343 ZPO), darin bestehend, ohne Absprache und Einverständnis der anderen Stockwerkeigentümer keinerlei Manipulationen mehr an der Heizung vorzunehmen. Die Unterlassungspflicht gilt gemäss der Vereinbarung für den Zeitpunkt nach Durchführung der Schallisolierungsmassnahmen, sie steht damit unter einer aufschiebenden Bedingung.

2.1. Der Beschwerdeführer bringt in seiner Beschwerdeschrift vor, im Jahr 2012 sei vom Bezirksgericht entschieden worden, dass er den störenden, von der Heizung ausgehenden Lärm – ohne die anderen Stockwerkeigentümer zu fragen bis zu einem Maximalbetrag von Fr. 3'500.00 – mittels einer "sanften Renovation" beseitigen lassen dürfe. Er habe in der Folge diverse Störelemente beheben lassen.

Dies in Etappen um möglichst Geld zu sparen und nicht den gesamten zugesprochenen Betrag auszunutzen. Anschliessend habe er zweimal versucht, eine Stockwerkeigentümerversammlung einzuberufen, um über den Status Quo zu berichten und um die diversen Möglichkeiten des weiteren Vorgehens mitzuteilen. Seine Nachbarn hätten aber leider nie einer Versammlung zugestimmt (act. 25 S. 1 f. und 4 f.). Im Schreiben vom 20. September 2017 erklärt der Beschwerdeführer, die Situation habe sich massiv verschlechtert, die Brennabdeckung sei nun ganz entfernt worden und die Wasserpumpe sei oft auf Stufe 2 oder 3 gestellt. Der Lärm sei massiv. Die sanfte Isolation sei im Bereich der Wasserpumpe so ausgeführt worden, dass der Lärm auf Stufe 1 genügend isoliert worden sei. Hätte der Fachmann die Wasserpumpe auf Stufe 2 oder gar 3 isolieren müssen, hätte er dies in Auftrag gegeben (act. 31).

2.2. Es ist anzunehmen, dass diese Erklärungen des Beschwerdeführers zu den Schallisierungsmaßnahmen und zur Einsetzung des Betrages von Fr. 3'500.00 gegen den Bedingungseintritt zielen. Die Vorinstanz erwog zu dieser Thematik, relevant sei, was die Parteien vereinbart hatten: Sie hätten sich in der Vereinbarung darauf geeinigt, den Heizraum gegen Geräusche und Lärm zu dämmen und hierfür Schallisierungsmaßnahmen zu treffen. Gemäss Wortlaut der Vereinbarung hätten die Massnahmen spätestens zu Beginn des Winters 2012/2013 abgeschlossen werden sollen. Dies habe auch den Absichten der Beschwerdegegner entsprochen, wonach vor allem in den Wintermonaten ausgekühlte Wohnungen und kaltes Wasser vermieden werden sollten. Dem zeitlichen Ablauf der Schallisierungsmaßnahmen nach, habe der Beschwerdeführer diese relativ schnell an die Hand genommenen. Eine rasche Lärmbeseitigung sei auch in seinem Interesse gewesen. Weshalb die Schallisierungsmaßnahmen nach mehr als drei Jahren, in denen keine weiteren Massnahmen durchgeführt wurden, wie vom Beschwerdeführer behauptet, noch nicht abgeschlossen sein sollen, sei nicht nachvollziehbar. Das Kostendach von Fr. 3'500.00 sei im Jahr 2012 bzw. 2014 noch nicht ausgeschöpft gewesen und der Beschwerdeführer hätte ohne Weiteres zusätzliche Massnahmen anordnen können. Der Umstand, dass dies nicht geschah, lasse darauf schliessen, dass kein Bedarf für weitere Massnahmen vorhanden gewesen und die Heizung somit genügend gegen Lärm sowie Geräusche isoliert

worden sei. Bei den vereinbarten Fr. 3'500.00 handle es sich sodann um einen festgesetzten Maximalbetrag, was nicht bedeute, dass das Kostendach tatsächlich ausgeschöpft werden müsse oder die Schallisolutionsmassnahmen erst mit dessen Ausschöpfung als beendet gelten würden. Der Standpunkt des Beschwerdeführers, er wolle die Massnahmen im Juni 2017 weiterführen, erscheine damit vorgeschoben. Die vereinbarten Schallisolutionsmassnahmen hätten damit als durchgeführt und abgeschlossen zu gelten (act. 24 S. 4 und 7-10).

2.3. Die Vorinstanz ging damit von einem Bedingungseintritt aus. Dieser Ansicht ist zu folgen. Der Beschwerdeführer zielt mit seinen Vorbringen zur Absicht, Geld zu sparen und das Vorgehen an der Stockwerkeigentümerversammlung zu besprechen, an der Sache vorbei. Er versäumt es vor allen Dingen, Bezug auf die vorinstanzlichen Erwägungen zu nehmen oder sich auch nur ansatzweise mit diesen auseinander zu setzen. Gleiches gilt für die Ausführungen des Beschwerdeführers zum Timer: Er macht geltend, den Timer lediglich zur Verfügung gestellt, nie aber (an der Heizung) angebracht zu haben. Die Idee mit dem Timer sei vom damaligen Gerichtsschreiber ... vom Bezirksgericht Affoltern gekommen. Er (der Beschwerdeführer) habe den Timer programmiert und vor die Heizungstüre gelegt, um diesen im Stromkreislauf der Heizung einzufügen (act. 25 S. 3 und 5). Der Beschwerdeführer wiederholt damit im Wesentlichen, was er bereits vor Vorinstanz ausführte (vgl. Prot. Vi S. 4 f.). Er genügt damit den Anforderungen an die Beschwerdebegründung nicht. Ebenso stellt die schlichte Anmerkung zum Rechtsmittelantrag Ziffer 5 "zu viele Unstimmigkeiten im Urteil" eine ungenügende Beschwerdebegründung dar. Auf die Rechtsmittelanträge Ziffer 1, 5 und 7 des Beschwerdeführers ist daher nicht einzutreten. Der Vollständigkeit halber ist darauf hinzuweisen, dass auf den Rechtsmittelantrag Ziffer 7 bereits deshalb nicht eingetreten werden kann, weil es sich um einen neuen Antrag im Beschwerdeverfahren handelt, welcher gemäss Art. 326 Abs. 1 ZPO nicht zulässig ist (vgl. oben Erw. II.2.).

3.1. Mit dem Rechtsmittelantrag Ziffer 2 verlangt der Beschwerdeführer, es seien die Heizungsparameter wieder so einzustellen, wie sie vor der sanften Renovation eingestellt gewesen seien. Er bringt dazu vor, die Vorinstanz habe "die Erklärung"



unterlassen, dass der Beschwerdegegner 3 bei der Befragung vor Gericht im Mai 2017 zugegeben habe, die Heizung mindestens in einem Fall manipuliert zu haben. Er (der Beschwerdeführer) habe mehrmals festgestellt und bei der Polizei gemeldet, dass jemand die vom Fachmann isolierten Deckel des Heizungs Brenners entfernt habe. Der Beschwerdeführer macht weiter geltend, der Entscheid des Bezirksgerichts Affoltern vom 3. September 2012 sei sicher so zu verstehen, dass nicht nur er sich an die Abmachung zu halten habe, sondern auch die Nachbarn, das heisst niemand nach Durchführung der "sanften Renovation" etwas an der Heizung verstellen dürfe. Es mache doch keinen Sinn, dass eine Heizung, ein Brenner, eine Kaminklappe und eine Wasserpumpe von einem Fachmann sanft renoviert würden um Lärmemissionen zu verhindern und dann ein Nachbar die vorgenommene Isolation wieder entferne sowie die Parameter so abändere, dass wieder gleichlauter Lärm zu vernehmen sei wie vorher. Ebenso widersinnig und nicht im Sinne des Entscheides vom 3. September 2012 sei, dass die Heizung nun sogar noch öfters einschalte, weil der Thermostat von einem Laien verstellt worden sei (act. 25 S. 2 f.).

3.2. Die Vorinstanz äusserte sich auch zu dieser Thematik. Sie erwog zusammengefasst, es sei unbestritten, dass nach Abschluss der Vereinbarung vom 21. August 2012 Manipulationen an der Heizung stattgefunden haben. Strittig sei jedoch, wem diese zuzuordnen seien. Ziffer 1 Absatz 4 der rechtskräftigen und vollstreckbaren Vereinbarung verpflichte ausschliesslich den Beschwerdeführer keinerlei Manipulationen, ohne vorgängige Absprache und Einverständnis der anderen Stockwerkeigentümer vorzunehmen, nicht jedoch die Beschwerdegegner selbst. Ob der Beschwerdegegner 3 eine Manipulation an der Heizungsanlage vorgenommen habe, könne daher offen bleiben (act. 24 S. 7 f.). Dieser vorinstanzlichen Ansicht kann gefolgt werden. Der Antrag Ziffer 2 des Beschwerdeführers geht sodann über die Vollstreckung des im rechtskräftigen Vergleich vom 21. August 2012 Vereinbarten hinaus und stellt ein (neues) Leistungsbegehren dar, welches nicht zum Gegenstand des Vollstreckungsverfahrens nach Art. 335 ff. ZPO resp. des vorliegenden Beschwerdeverfahrens gemacht werden kann. Aus diesem Grund ist auch auf den Rechtsmittelantrag Ziffer 2 des Beschwerdeführers nicht einzutreten.

#### IV.

1.1. Die Vorinstanz ging aufgrund der Uneinigkeit der Parteien über den Streitwert nach Art. 91 Abs. 2 ZPO vor und legte den Streitwert wie folgt fest: Sie hielt dafür, dass für die Streitwertfestsetzung darauf abzustellen sei, in welchem Mass der Wert der betroffenen Grundstücke (Stockwerkeigentumseinheiten) durch die zu beseitigenden, durch die Manipulation der Heizungsanlage verursachten Immissionen (u.a. mangelnde Heizleistung) vermindert werde. Die Berechnung des Streitwerts sei schwierig, da die Manipulationen unregelmässig und die Beeinträchtigungen vor allem morgens und abends geschehen würden. Auszugehen sei von einer täglich rund zweiprozentigen Beeinträchtigung während der Heizperiode, was eine durchschnittlich einprozentige Beeinträchtigung jährlich ausmache. Bei einem Verkehrswert von Fr. 800'000.00 ergebe dies eine dauerhafte Wertverminderung von Fr. 8'000.00 pro Wohnung. Für die drei Wohnungen der Beschwerdegegner sei damit von einem Streitwert von Fr. 24'000.00 auszugehen (act. 24 S. 13).

1.2. Der Beschwerdeführer möchte den Streitwert in der vorliegenden Sache auf Fr. 50.00 reduziert wissen, da dies der Maximalwert des von ihm zur Verfügung gestellten Timers sei. Er bringt vor, die Beschwerdegegner hätten absichtlich einen Streitwert von Fr. 24'000.00 angeben, um die Gerichtskosten unnötig in die Höhe zu treiben (act. 25 S. 3 und 5).

1.3. Der Streitwert ist allgemein der in Geld ausgedrückte Wert des Streitgegenstandes einer vermögensrechtlichen Angelegenheit (vgl. OFK ZPO-Mohs, 2. A., Zürich 2015, Art. 91 N 1 m.w.H.). Das Gesetz sagt nicht, wie das Gericht bei der Festsetzung des Streitwertes nach Art. 91 Abs. 2 ZPO vorzugehen hat. Der Streitwert wird nach Ermessen festgelegt. Es handelt sich dabei um eine Schätzung, wobei das Rechtsbegehren – auch wenn ihm keine bestimmte Geldsumme entnommen werden kann – den Ausgangspunkt bilden muss. Die Vorbringen und Interessen der Parteien sind zu berücksichtigen; ihre Angaben sind für das Gericht zwar nicht bindend, ihnen kommt jedoch eine indizierende Bedeutung zu. Der Streitwert richtet sich nach dem objektiven Wert der eingeklagten Leistung. Ist

der Streitwert als Folge unterschiedlicher wirtschaftlicher Auswirkungen nicht für beide Parteien gleich, wird in der Regel auf den höheren Wert abgestellt (vgl. Botschaft ZPO, BBl 2006 7221, S. 7291; vgl. OGer ZH NP130028 vom 26. Juni 2014, E. 3.3.1. m.w.H.).

Der Streitwert ist in der vorliegenden Sache nicht (einzig) mit dem Wert des Timers oder den Kosten für dessen Entfernung gleichzusetzen. Selbst wenn die begehrte Vollstreckung auch darauf abzielt, dass der an der Heizungsanlage angebrachte Timer entfernt wird, so geht es doch im Vollstreckungsverfahren nicht um den Timer an sich, sondern – wie die Vorinstanz zutreffend erwog (act. 24 S. 13) – um die Manipulation, welche in Nichterfüllung der Vereinbarung vom 21. August 2012 an der Heizanlage erfolgt und sich schliesslich auf die Wohnungen der Beschwerdegegner auswirkt. Es ist somit nicht zu beanstanden, wenn die Vorinstanz die Verkehrswertverminderung der betroffenen Stockwerkeigentums-einheiten schätzte und den Streitwert demgemäss auf Fr. 24'000.00 festsetzte. Die Beschwerde des Beschwerdeführers ist daher in diesem Punkt abzuweisen.

2.1. Der Beschwerdeführer verlangt, dass die Entscheidegebühr von Fr. 1'735.00 nicht ihm, sondern den Beschwerdegegner auferlegt werde, weil er stets nach durchgeführten Arbeiten habe informieren wollen, um mit den Beschwerdegegnern ein kostengünstigeres Vorgehen zu besprechen. Zudem begehrt der Beschwerdeführer, nicht mit einer an die Beschwerdegegner zu bezahlenden Parteientschädigung gebüsst zu werden. Er habe Rechtsberatung beanspruchen, viele Stunden in die Recherche für den mittlerweile fünf Jahre alten Fall investieren und seine Sommerferien um eine Woche verschieben müssen. Er verlange daher eine Parteientschädigung von Fr. 2'500.00 von den Beschwerdegegnern (act. 25 S. 4).

2.2. Die Verteilung der Prozesskosten, das heisst der Gerichtskosten und der Parteientschädigung, erfolgt nach den Grundsätzen von Art. 106 bis 109 ZPO. Kosten- und entschädigungspflichtig wird nach Art. 106 Abs. 1 ZPO die unterliegende Partei. Die Beschwerdegegner dringen mit ihren Anträgen vor Vorinstanz vollständig durch, weshalb der Beschwerdeführer als im vorinstanzlichen Verfahren unterliegende Partei zu gelten, die Gerichtskosten zu tragen und die Beschwerdegegner zu entschädigen hat. Ein Grund davon abzuweichen kann in der

Beteuerung des Beschwerdeführers, er habe die Beschwerdegegner (vorgängig) informieren und sich mit ihnen besprechen wollen, nicht erkannt werden. Da der Beschwerdeführer unterliegt, kommt auch keine Umtriebsentschädigung an ihn in Frage. Die Höhe der von der Vorinstanz gesprochenen Gerichtskosten sowie Parteientschädigung wurde vom Beschwerdeführer zu Recht nicht beanstandet. Die Beschwerdeanträge Ziffer 3-4 und Ziffer 6 des Beschwerdeführers sind folglich abzuweisen, womit es bei der vorinstanzlichen Regelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen bleibt.

3. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr ist auf Fr. 1'300.00 festzusetzen (vgl. § 12 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 4 Abs. 1 und 2 GebV OG). Ausgangsgemäss sind die Prozesskosten dem Beschwerdeführer aufzuerlegen und mit dem von ihm geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen (Art. 106 Abs. 1 ZPO; Art. 111 Abs. 1 ZPO). Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen: Dem Beschwerdeführer nicht, weil er unterliegt, den Beschwerdegegnern nicht, weil ihnen im Beschwerdeverfahren keine relevanten Umtriebe entstanden sind (Art. 106 Abs. 1 und Art. 95 Abs. 3 ZPO).

### **Es wird erkannt:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 1'300.00 festgesetzt.
3. Die Kosten für das zweitinstanzliche Verfahren werden dem Beschwerdeführer auferlegt und mit seinem Kostenvorschuss verrechnet.
4. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegner unter Beilage eines Doppels von act. 25 und einer Kopie von act. 31, sowie an das Bezirksgericht Affoltern und an die Obergerichtskasse, je gegen Empfangsschein.

Die erstinstanzlichen Akten gehen nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist an die Vorinstanz zurück.

6. Eine Beschwerde gegen diesen Entscheid an das Bundesgericht ist innert 30 Tagen von der Zustellung an beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, einzureichen. Zulässigkeit und Form einer solchen Beschwerde richten sich nach Art. 72 ff. (Beschwerde in Zivilsachen) oder Art. 113 ff. (subsidiäre Verfassungsbeschwerde) in Verbindung mit Art. 42 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG).

Dies ist ein Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG.

Es handelt sich um eine vermögensrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 24'000.00.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. K. Würsch

versandt am:  
29. September 2017