

Bezirksgericht Dielsdorf

Einzelgericht im vereinfachten Verfahren



Geschäfts-Nr.: FV240027-D/U/B-8/ni

Mitwirkend: Ersatzrichter MLaw L. Kaspar sowie
Gerichtsschreiberin MLaw C. Kuhn

Urteil vom 23. Dezember 2025

in Sachen

1. **A.**_____,

2. **B.**_____,

Kläger

1, 2 vertreten durch Rechtsanwalt M.A. HSG in Law and Economics X._____,

gegen

1. **C.**_____,

2. **D.**_____,

Beklagte

1, 2 vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Y1._____,

betreffend **Miteigentum**

Rechtsbegehren der Kläger:

(act. 1, S. 2)

- "1. Es sei die bestehende Sichtschutzwand bei der östlichen Terrasse, der Liegenschaft E._____ [Strasse] 1, F._____, Kat.-Nr. 2, an der Grenze zur Liegenschaft G._____-strasse 3, F._____, Kat.-Nr. 4 vollumfänglich zu beseitigen.
2. Eventualiter sei die bestehende Sichtschutzwand bei der östlichen Terrasse, der Liegenschaft E._____ [Strasse] 1, F._____, Kat.-Nr. 2, an der Grenze zur Liegenschaft G._____-strasse 3, F._____, Kat.-Nr. 4 im Bereich des Gehweges vollumfänglich zu beseitigen und es seien die Kunstpflanzen an der Grenze zur Liegenschaft G._____-strasse 3, F._____, Kat.-Nr. 4 vollumfänglich zu beseitigen.
3. Unter Kosten und Entschädigungsfolgen (zzgl. MwSt.) zulasten der Beklagten."

Rechtsbegehren der Beklagten:

(act. 11, S. 2)

- "1. Die Klage sei vollumfänglich abzuweisen.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MWST) zulasten der Kläger."

Prozessualer Antrag der Beklagten:

(act. 27, S. 2)

"Die Behauptung der Kläger in Rz 11 ihrer Noveneingabe vom 20. August 2025, die Beklagten hätten sich «erst nach [...] entsprechenden Hinweis der Kläger an den Projektverfasser gewandt», sei weder zu hören noch zu berücksichtigen."

Erwägungen:

I. Prozessgeschichte

1. Die Kläger liessen mit Eingabe vom 9. Juni 2024 (eingegangen per In-camail am 10. Juni 2024) beim Bezirksgericht Dielsdorf eine begründete Klage einreichen, unter Beilage der Klagebewilligung des Friedensrichteramts Oberglatt vom 11. März 2024 sowie weiterer Beilagen (act. 1 bis 5/3-12). Mit Verfügung vom 27. Juni 2024 wurde den Klägern Frist zur Leistung eines Vorschusses für die Ge-

richtskosten in Höhe von Fr. 2'170.– angesetzt. Der Vorschuss wurde von den Klägern innert Frist geleistet (act. 6 und 7). Sodann wurde den Beklagten mit Verfügung vom 26. Juli 2024 eine Frist von 20 Tagen zur Stellungnahme angesetzt (act. 8). Mit Eingabe vom 1. Oktober 2024, liessen die Kläger innert erstreckter Frist Stellung nehmen (act. 11 bis 14/1-8). Daraufhin wurden die Parteien auf den 14. März 2025 zum Augenschein am E._____ [Strasse] 1 in F._____ sowie zur anschliessenden Hauptverhandlung am Bezirksgericht Dielsdorf vorgeladen (act. 15).

2. Zum Augenschein und zur anschliessenden Hauptverhandlung am 14. März 2025 erschienen die Kläger persönlich in Begleitung von Rechtsanwalt M.A. HSG X._____ und die Beklagten persönlich in Begleitung von Rechtsanwalt Dr. iur. Y1._____ und dessen Substitut MLaw Y2._____ (Prot. S. 7 und 11). Anlässlich der Hauptverhandlung wurden mit dem Einverständnis der Parteien sogleich Vergleichsgespräche geführt und es wurde eine Einigung erzielt, jedoch mit einem Widerrufsrecht bis zum 28. März 2025 (Prot. S. 11 ff. und act. 16).

3. Mit Eingabe vom 27. März 2025 (Poststempel gleichentags) widerriefen die Beklagten den Vergleich vom 14. März 2025 fristgerecht (act. 17), woraufhin mit Verfügung vom 4. April 2025 ein zweiter Schriftenwechsel angeordnet wurde (act. 18). Mit Eingabe vom 20. Mai 2025 (gleichentags eingegangen per Incamail) liessen die Kläger ihre Replik einreichen (act. 19), woraufhin den Beklagten mit Verfügung vom 21. Mai 2025 eine 40-tägige Frist zur Duplik angesetzt wurde (act. 20). Die Beklagten liessen sodann mit Eingabe vom 2. Juli 2025 (eingegangen am 4. Juli 2025) ihre Duplik samt Beilagen einreichen (act. 21 bis 23/1-10). Hernach wurde den Klägern mit Verfügung vom 8. August 2025 Frist zur freigestellten Stellungnahme angesetzt (act. 24), welche sie mit Eingabe vom 20. August 2025 (gleichentags eingegangen per Incamail) fristgerecht einreichten (act. 25). Mit Verfügung vom 25. August 2025 wurde den Beklagten ebenfalls Frist zur freigestellten Stellungnahme angesetzt (act. 26), welche sie mit Eingabe vom 8. September 2025 (Poststempel gleichentags) wahrnahmen. Diese Eingabe wurde den Klägern schliesslich am 11. September 2025 zugestellt.

4. Das Verfahren erweist sich als spruchreif, weshalb keine weiteren Beweise erhoben werden und ein Endentscheid zu ergehen hat (Art. 219 i.V.m. Art. 236 Abs. 1 ZPO).

II. Parteivorbringen

1. Die Kläger liessen zur Begründung ihrer Klage vom 9. Juni 2025 sinngemäss und im Wesentlichen das Folgende ausführen: Die Beklagten seien Alleineigentümer des Grundstückes E._____ [Strasse] 1, Kat.-Nr. 2 und die Kläger des benachbarten Grundstückes G._____-strasse 3, Kat.-Nr. 4 in F._____. Des Weiteren seien die Parteien Miteigentümer der entsprechenden Wohnüberbauung "H._____". Die Beklagten hätten am 4. April 2023 ein Baugesuch betreffend Errichtung einer Sichtschutzwand mit einer Höhe von 1.80 Meter bei der östlichen Terrasse des Gebäudes auf Kat.-Nr. 5, E._____ [Strasse] 1 in F._____, beim Bauamt F._____ eingereicht, wobei die Kläger die Zustellung des baurechtlichen Entscheids begehrt hätten. Die Baukommission F._____ habe am 18. September 2023 die Baufreigabe für das Bauvorhaben der Beklagten erteilt. Die Kläger hätten die Beklagten mündlich darauf hingewiesen, dass die geplante Sichtschutzwand gegen Ziff. 25 lit. c der Nutzungs- und Verwaltungsordnung der Wohnüberbauung "H._____" vom 20. Januar 2018 verstosse. Diese untersage den Eigentümer nämlich auf ihrem Grundstücken Einfriedungen zu erstellen, welche bei "Lebhägen" (mit Pflanzen), höher als zwei Meter seien. Wenn "tote Häge" erstellt würden, dürften diese ausschliesslich mit verzinkten Rohrpfeilen erstellt werden, wobei die maximale Geflechtshöhe einen Meter ab Boden betrage. Einfriedungen mit durchgehenden Wänden (länger als zwei Meter) und anderen Materialien als aus grauem Naturstein oder Metall seien auf dem ganzen Areal verboten. Dies solle das Gesamtbild und die Offenheit der Siedlung absichern. Die Beklagten hätten sodann, entgegen der Baubewilligung, keine durchgehende Sichtschutzwand gebaut, sondern die Sichtschutzwand jeweils nach ca. zwei Metern unterbrochen und die entstandenen Lücken mit Blumentöpfen und Kunstpflanzen gefüllt, sodass eine Gesamthöhe von ungefähr 1.80 Meter erreicht worden sei. Da die Blumentöpfe zur Einfriedung hinzuzurechnen seien, müsse die Gesamtlänge der Einfriedung betrachtet werden, welche eine Gesamtlänge von 9.20 Meter betrage. Die Sichtschutzwand

sei somit zu lang, verstosse gegen Ziffer 25 lit. c der Nutzungs- und Verwaltungsordnung und sei deshalb zu entfernen. Ausserdem dürfe bei "toten Hägen" lediglich verzinktes Dialoggeflecht mit verzinkten Rohrpfeilen verwendet werden und die Maximalhöhe dürfe einen Meter nicht übersteigen. Entsprechend seien die Sichtschutzwände auch aufgrund ihrer Höhe und dem verwendeten Material zu entfernen. Schliesslich lassen die Beklagten geltend machen, die Sichtschutzwand passe nicht in das Gesamtbild der Überbauung, was von der Nutzungs- und Verwaltungsordnung vorgeschrieben werde. Der Sichtschutz wirke kühl und abschottend und die Wahl der Blumentöpfe inkl. Kunstpflanzen sei nicht passend, weil damit versucht würde, die Kläger daran zu hindern, auf die Terrasse der Beklagten zu blicken. Abschliessend seien auch die Elemente beim Gehweg länger als zwei Meter (insgesamt vier Meter) und zu entfernen. Die Kläger seien als Miteigentümer der Siedlung "H._____" berechtigt, eigenständig auf Einhaltung der Bestimmungen der Nutzungs- und Verwaltungsordnung vom 20. Januar 2018 klagen (vgl. zum Ganzen act. 1).

2.1 In ihrer als Klageantwort bezeichneten Stellungnahme vom 1. Oktober 2024 (act. 11) liessen die Beklagten beantragen, die Klage sei vollumfänglich abzuweisen. Sie liessen sinngemäss und im Wesentlichen vorbringen, dass sich die Kläger gar nicht auf Ziff. 25 der Nutzungs- und Verwaltungsordnung vom 20. Januar 2018 stützen könnten, weshalb keine vertragliche oder gesetzliche Rechtsgrundlage bestehe, gestützt auf der die Beklagten zur Entfernung der Sichtschutzwand verpflichtet werden könnten. Die Beklagten seien Eigentümer der Liegenschaft Kat.-Nr. 2 am E.____ [Strasse] 1 in F.____, welche Teil der Wohnüberbauung "H._____" sei. Diese Überbauung umfasse zehn im Alleineigentum stehende Liegenschaften sowie eine im Miteigentum stehende Tiefgarage und einen Weg, der die Liegenschaften erschliesse. Zur Regelung der gemeinsam genutzten Flächen sei die Nutzungs- und Verwaltungsordnung erlassen worden. Diese regle primär die Benützung und Verwaltung des Grundstücks im Miteigentum (Kat.-Nr. 6), namentlich die Tiefgarage, weshalb sie grundsätzlich nicht für die Benutzung und Verwaltung der jeweils im Alleineigentum stehenden Hauptgrundstücke gelten würde. Einzig Ziffer 25 der Nutzungs- und Verwaltungsordnung erstrecke sich auf die Hauptgrundstücke. Betreffend die Frage, wer die entsprechenden Ansprüche ge-

richtlich durchsetzen könne, sei im zweiten Abschnitt der Ziffer 25 festgehalten, dass nur der Projektverfasser – die I1._____ GmbH – dazu berechtigt sei. Im Umkehrschluss impliziere dies, dass die einzelnen Miteigentümer nicht berechtigt seien, die gerichtlichen Ansprüche durchzusetzen (zum Ganzen vgl. act. 11).

2.2. Des Weiteren liessen die Beklagten sinngemäss und im Wesentlichen vorbringen, die Sichtschutzwand sei mit Ziffer 25 lit. c der Nutzungs- und Verwaltungsordnung konform. Die Beklagten hätten keinen Lebhag erstellt, weshalb die die Maximalhöhe von zwei Metern nicht einschlägig sei. Da im Sinne der Nutzungs- und Verwaltungsordnung unter dem Begriff der "toten Häge" nur Drahtzäune zu verstehen seien, gelte auch die Maximalhöhe von einem Meter gemäss Ziffer 25 lit. c Satz 2 und 3 der Nutzungs- und Verwaltungsordnung nicht. Diese Auffassung bestätige sich insbesondere durch die Auslegung des Projektverfassers, Herr J._____ von der I1._____ GmbH, der den Beklagten schriftlich die Konformität ihres Bauvorhabens mit der Nutzungs- und Verwaltungsordnung bestätigt habe. Schliesslich verletze die Sichtschutzwand auch Ziffer 25 lit. c Satz 4 der Nutzungs- und Verwaltungsordnung nicht, da sie nicht durchgehend sei. Die Auffassung der Kläger, wonach aufgrund der Abwesenheit weiterer beschränkender Regelungen für andere Einfriedungen lediglich "Lebhäge" mit einer maximalen Höhe von zwei Metern und "tote Häge" aus verzinktem Diagonalgeflecht mit einer Maximalhöhe von einem Meter zulässig seien, sei ein falscher Umkehrschluss. Neben den in der Nutzungs- und Verwaltungsordnung genannten "Lebhägen" und "toten Hägen" seien auch andere Einfriedungen zulässig, die aus Materialien wie grauem Naturstein oder Metall bestehen dürfen. Die von den Beklagten errichtete Einfriedung falle unter keine der Kategorien "Lebhägen" oder "toten Hägen", sondern stelle eine andere Form der Einfriedung dar. Zur Länge der Sichtschutzwand liessen die Beklagten sodann ausführen, dass die Sichtschutzwand aus sechs einzelnen Sichtschutzwandelementen mit Lücken von je 25 cm bzw. 50 cm bestehe und somit nicht durchgehend sei. Die einzelnen Elemente würden jeweils eine Länge von 1.80 Meter bzw. zwei Meter aufweisen. Der Begriff der "durchgehenden Wand" im Sinne der Nutzungs- und Verwaltungsordnung sei als eine bauliche Einheit ohne Unterbrechung auszulegen, deren Länge zwei Meter nicht übersteigen dürfe. Die Blumentöpfe in den Lücken der einzelnen Elemente würden kein bauliches Verbin-

dungselement darstellen. Auch die Gartentür, die an eines der Sichtschutzelemente angebracht sei, sei nicht als durchgehend zu betrachten. Diese sei als eigenständiges, bewegliches Element zu qualifizieren. Aus diesen Gründen verstosse die durch die Beklagten errichtete Sichtschutzwand nicht gegen Ziffer 25 lit. c Satz 4 der Nutzungs- und Verwaltungsordnung. Die Beklagten liessen schliesslich bestreiten, dass das verwendete Material nicht in das Gesamtbild der Siedlung passe. Die Architektur und Anordnung der Gebäude sei von Symmetrie und Gleichmässigkeit geprägt und die Fassaden in neutralen, unauffälligen Farben gehalten. Die bestehende Sichtschutzwand füge sich bestens in das Bild der Siedlung ein (zum Ganzen vgl. act. 11).

3. Mit Replik vom 20. Mai 2025 liessen die Kläger sinngemäss und im Wesentlichen geltend machen, dass es sich bei der Nutzungs- und Verwaltungsordnung um einen Vertrag mit gesellschaftsrechtlichem Einschlag handle und jeder Miteigentümer die daraus hervorgehenden Rechte geltend machen könne. Sodann würden die Ausführungen des Bauamtes (act. 14/5) zeigen, dass es sich beim vorliegenden Bauprojekt um einen 'toten Hag' handle und Ziffer 25 lit. c Satz 2 der Nutzungs- und Verwaltungsordnung somit anwendbar sei. Selbst wenn dem nicht so sein würde, handle es sich bei der Schliessung der Lücken durch Blumentöpfe um eine Umgehung des Verbots von durchgehenden Wänden. Die Lücken würden durch die Blumentöpfe faktisch ausgefüllt, weshalb die Einfriedung geschlossen wirke. Ausserdem handle es sich beim Material der Blumentöpfe um Plastik, was ebenfalls nicht der Nutzungs- und Verwaltungsordnung entspreche. Weiter sei J._____ nicht in der Lage gewesen, Aussagen zur Zulässigkeit der gewählten Lösung zu treffen, da die Beklagten ihm lediglich einen schriftlichen Beschrieb des Projektes zukommen lassen hätten (zum Ganzen vgl. act. 19).

4. Mit Duplik vom 2. Juli 2025, liessen die Beklagten sinngemäss und im Wesentlichen vorbringen, dass die Kläger nicht zur Geltendmachung der von Vorschriften aus Ziffer 25 lit.c der Nutzungs- und Verwaltungsordnung legitimiert seien. Es handle sich dabei nicht um eine Bestimmung einer Nutzungs- und Verwaltungsordnung nach Art. 647 Abs. 1 ZGB, sondern höchstens um eine vertragliche Verpflichtung, aus der lediglich die I2._____ AG bzw. die I1._____ GmbH verpflichtet

werden könne. Die Nutzungs- und Verwaltungsordnung könne sich nämlich innerhalb des gesetzlichen Rahmens ausschliesslich auf im Miteigentum stehende Grundstücke beziehen, weshalb Ziffer 25 sachfremd sei, da sich diese auf im Alleineigentum stehende Liegenschaften beziehe. Vertragliche Gegenpartei sei die I1._____ GmbH bzw. deren einziger Gesellschafter J._____. Ausserdem handle es sich bei der Sichtschutzwand nicht um einen toten Hag, womit Ziffer 25 lit. c Satz 2 der Nutzungs- und Verwaltungsordnung nicht anwendbar sei. Die einzelnen Sichtschutzwandelemente würden sodann keine durchgehende Wand im Sinne von Ziffer 25 lit. c Satz 4 darstellen, da diese nach jeweils weniger als zwei Meter unterbrochen würden. Sodann sei die Ansicht der Kläger, wonach die Maximallänge von zwei Metern auch "ums Eck" eingehalten werden müsste, verfehlt, da sie dem baurechtlichen Verständnis einer Wand widerspreche (zum Ganzen vgl. act. 21).

5. In Ihrer Stellungnahme vom 20. August 2025 liessen die Kläger sinngemäss und im Wesentlichen ausführen, dass die Nutzungs- und Verwaltungsordnung die Miteigentümer der Wohnüberbauung "H._____" durchaus verpflichte und eine dienstbarkeitsähnliche Verpflichtung, wie sie aus Ziffer 25 ergehe, ohne Weiteres vereinbart werden könne. Ein Dienstbarkeitsvertrag, der mangels Eintragung ins Grundbuch nicht zur Entstehung einer Dienstbarkeit geführt habe, begründe das inhaltlich entsprechende obligatorische Nutzungsverhältnis (zum Ganzen vgl. act. 25).

6. In Ihrer Stellungnahme vom 8. September 2025 liessen die Beklagten sinngemäss und im Wesentlichen schliesslich erneut vorbringen, dass die Kläger nicht aktivlegitimiert seien und die Aussage der Kläger, die Beklagten hätten sich erst nach entsprechendem Hinweis der Kläger an den Projektverfasser gewandt, ein unechtes Novum sei, das nach Novenschluss eingegangen und somit unbeachtlich sei (zum Ganzen vgl. act. 27).

7. Auf diese und weitere Parteivorbringen ist, soweit zur Entscheidungsfindung notwendig, in den folgenden Erwägungen einzugehen.

III. Formelles

1. Mit Eingabe vom 8. September 2025 liessen die Beklagten geltend machen, es halte sich bei der klägerischen Behauptung, wonach die Beklagten sich *"erst nach [...] entsprechendem Hinweis der Kläger an den Projektverfasser gewandt"* hätten, um ein unechtes Novum nach Art. 229 Abs. 1 lit. b aZPO (act. 27, Rz. 23 ff.). Die Kläger hätten dies in ihrer Stellungnahme vom 20. August 2025 das erste Mal vorgebracht, womit die Tatsache nach dem zweiten Schriftenwechsel eingebracht worden (act. 25, Rz. 11) und somit weder zu hören noch zu berücksichtigen sei.

2. Die Frage, ob es sich bei der eingebrachten Tatsache um ein zulässiges Novum handle, kann vorliegend offengelassen werden, da der Grund sowie der Zeitpunkt der fraglichen Anfrage der Beklagten an den Projektverfasser gemäss den nachfolgenden Erwägungen nicht entscheidrelevant ist.

IV. Rechtliche Würdigung

1. Aktivlegitimation der Kläger

1.1. Zwischen den Parteien ist zunächst umstritten, ob sich die Kläger auf die Nutzungs- und Verwaltungsordnung der Wohnüberbauung "H._____" vom 20. Januar 2018 berufen können. Nutzungs- und Verwaltungsordnungen gemäss Art. 647 ZGB sind als Vertrag zwischen den Miteigentümern mit gesellschaftsrechtlichem Einschlag zu qualifizieren und können im Grundbuch angemerkt werden, wobei der Eintragung bloss deklaratorische Wirkung zukommt (BSK ZGB II-BRUNNER/WICHTERMANN, Art. 647 N 22 ff.). Nach Art. 649a Abs. 1 ZGB sind diese Ordnungen und die von den Miteigentümern gefassten Verwaltungsbeschlüsse sowie gerichtliche Urteile und Verfügungen auch für den Rechtsnachfolger eines Miteigentümers und für den Erwerber eines dinglichen Rechtes an einem Miteigentumsanteil verbindlich. Die vereinbarte Nutzungs- und Verwaltungsordnung ist damit für jeden Erwerber eines Miteigentumsanteils kraft Gesetzes verbindlich, und zwar unabhängig davon, ob dieser den Inhalt des Reglements überhaupt kennt (Urteile 5D_98/2012 vom 14. August 2012 E. 4; 5C.177/2006 vom 19. Dezember 2006 E. 4.1). Aus

Art. 649a Abs. 1 ZGB folgt insoweit eine gesetzliche Sukzession in die Rechte und Pflichten, die sich aus der Nutzungs- und Verwaltungsordnung ergeben. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung gilt diese Sukzession indessen nur bezüglich derjenigen Bestimmungen der Nutzungs- und Verwaltungsordnung, die einen unmittelbaren Bezug zur gemeinschaftlichen Verwaltung und Nutzung der Sache haben (BGE 142 III 220, E. 3.4.1; BGE 123 III 53 E. 3a; BGE 110 Ia 106 E. 4c; Urteil 5A_499/2010 vom 20. Dezember 2010 E. 6.1). Sie gilt nur für den eigentlichen Anwendungsbereich der Verwaltungs- und Nutzungsordnung und nicht für die gesamten Beziehungen zwischen Miteigentümern (BGE 123 III 53 E. 3a; BGE 110 Ia 106 E. 4c).

1.2. Die Beklagten bringen hierzu vor, dass sich Ziffer 25 der Nutzungs- und Verwaltungsordnung lediglich auf die Grundstücke im Alleineigentum beziehe, womit kein unmittelbarer Bezug zur Nutzung- und Verwaltung der im Miteigentum stehenden Sache bestehe, da lediglich das Grundstück Kataster Nr. 6 (ehemals Kataster Nr. 7) im Miteigentum stehe (act. 11, S. 9; act. 21, S. 6). Somit handle es sich bei Ziffer 25 der Nutzungs- und Verwaltungsordnung um eine zweckfremde Regelung, die dem gesetzlichen Rahmen einer Nutzungs- und Verwaltungsordnung gemäss Art. 647 ff. ZGB widerspreche und keine sachenrechtliche Verpflichtung zwischen den Parteien begründe. Aus der Bestimmung könne nur ein obligatorischer Anspruch abgeleitet werden, wobei auch dieser lediglich zwischen der I1.____ GmbH als Verkäufer und den jeweiligen Parteien als Käufer bestehe (act. 21, S. 11 ff.).

1.3. Die Beklagten haben als Miteigentümer der Wohnüberbauung "H.____" im Kaufvertrag vom 30. April 2018 anerkannt, dass ihnen bekannt sei, dass die vereinbarte Nutzungs- und Verwaltungsordnungen auch für die Rechtsnachfolger verbindlich sei (act. 23/7, S.9). Sie machen dann auch nicht geltend, die Nutzungs- und Verwaltungsordnung der Wohnüberbauung "H.____" vom 20. Januar 2018 sei für sie nicht verbindlich. Die streitgegenständliche Bestimmung in Ziffer 25 zielt unbestrittenermassen darauf ab, die Gestaltung der Wohnüberbauung "H.____" möglichst einheitlich zu regeln. Die Ausgestaltung und das Gemeinschaftsbild gehören sodann zu den Modalitäten der Nutzung und Verwaltung der-

selben. Die Nutzungs- und Verwaltungsordnung regelt gemäss Ziff. 1 und 3 ausserdem nicht nur Kataster-Nr. 7, sondern auch die gemeinsam beanspruchten Grundstücks- und Bauteile der Überbauung "H._____" in F._____ (act. 14/1 S. 3). Es ist demgemäss festzuhalten, dass Ziffer 25 der Nutzungs- und Verwaltungsordnung einen unmittelbaren Bezug zur gemeinschaftlichen Nutzung und Verwaltung der Sache hat und somit zwischen den Parteien Rechtswirkung entfaltet.

1.4. Des Weiteren liessen die Beklagten geltend machen, dass einzig die I1._____ GmbH als Projektverfasserin berechtigt sei, Ziffer 25 der Nutzungs- und Verwaltungsordnung durchzusetzen (act. 11, Rz. 18). Zu diesem Schluss kommen die Beklagten aufgrund der folgenden Formulierung im letzten Absatz von Ziffer 25:

"Der Projektverfasser (I1._____ GmbH) ist berechtigt sämtliche Punkte auch später gerichtlich durchzusetzen zu lassen über die Verwaltung, oder eigene Personen." (act. 14/1, S. 7)

Entgegen der Ansicht der Beklagten kann aus dieser Formulierung keine exklusive Durchsetzungskompetenz zugunsten des Projektverfassers abgeleitet werden. Der Umstand, dass die Bestimmung nur den Projektverfasser nennt, kann insofern nicht zu diesem Schluss führen, als die Miteigentümer der Wohnüberbauung durch ihre generelle Verpflichtung durch die Nutzungs- und Verwaltungsordnung nicht gesondert genannt werden müssen. Sodann lässt sich aus dem Wortlaut der Bestimmung keine Ausschliesslichkeit bezüglich des Projektverfassers ableiten. Es ist somit der Auffassung der Kläger zu folgen, wonach der Projektverfasser *zusätzlich* zu den Eigentümern zur Durchsetzung der in Ziffer 25 festgehaltenen Vorschriften berechtigt ist, und nicht etwa ausschliesslich (act. 25, Rz. 11).

1.5. Nach dem Gesagten sind die Kläger berechtigt, sich für allfällige Beseitigungsansprüche gegenüber den Beklagten auf die Nutzungs- und Verwaltungsordnung der Wohnüberbauung "H._____" vom 20. Januar 2018 zu berufen und im vorliegenden Verfahren entsprechend aktivlegitimiert.

2. Auslegung Ziffer 25 lit. c Nutzungs- und Verwaltungsordnung

2.1. Vorbemerkungen

a) Vorliegend ist umstritten, ob die von den Beklagten errichtete Sichtschutzwand bei der östlichen Terrasse der Liegenschaft E._____ [Strasse] 1, F._____, Kat.-Nr. 2, an der Grenze zur klägerischen Liegenschaft G._____-strasse 3, F._____, Kat.-Nr. 4, gegen Ziffer 25 lit. c der Nutzungs- und Verwaltungsordnung der Wohnüberbauung "H._____" verstösst. Diese lautet folgendermassen:

"Den jeweiligen Eigentümern der Hauptgrundstücke (...-...) ist es untersagt, auf ihren Grundstücken.

[...]

c) Einfriedungen zu erstellen, welche bei „Lebhägen“ (also Häge mit Pflanzen) höher als 2.0 m sind. Wenn „tote“ Häge erstellt werden, dürfen diese ausschliesslich mit verzinktem Diagonalgeflecht und mit verzinkten Rohrpfeosten erstellt werden. Die maximale Geflechtshöhe beträgt 1.00 m ab Boden. Verboten sind Einfriedungen auf dem ganzen Areal mit durchgehenden Wänden (länger als 2 m) und anderen Materialien als aus grauem Naturstein oder Metall (z.B. Eisenbahnschwellen, Holzgeflechte, Stoffbahnen, Schilfmatten, etc.)."

b) Im Rahmen der Auslegung dieser Bestimmung ist umstritten, zwischen wie vielen Arten von Einfriedungen Ziffer 25 lit. c der Nutzungs- und Verwaltungsordnung differenziert. Gemäss Vorbringen der Kläger nenne Ziffer 25 lit. c sogenannte "Lebhäge" – also Einfriedungen mit Pflanzen – und "tote" Häge, solche ohne Pflanzen. Dem Wortlaut der Bestimmung müsste demnach entnommen werden, dass Lebhäge eine Höhe von zwei Metern nicht überschreiten und tote Häge lediglich eine Höhe von einem Meter ab Boden erreichen und nur aus verzinktem Diagonalgeflecht bestehen dürfen. Das Verbot in Satz 4, wonach Einfriedungen keine durchgehenden Wände enthalten dürfen, die länger als zwei Meter sind, betreffe somit die beiden vorgenannten Einfriedungsarten (vgl. act. 1). Die Beklagten lassen entgegenhalten, dass in Ziffer 25 lit. c der Nutzungs- und Verwaltungsordnung neben Lebhägen und toten Hägen auch eine dritte Kategorie an Einfriedungsarten erlauben würde, die weder unter den Begriff der "Lebhäge" noch der "toten Häge" fallen (vgl. act. 11).

2.2. Grundsätze der Vertragsauslegung

Für das Zustandekommen und die Auslegung einer Vereinbarung ist zunächst massgebend, was die Parteien tatsächlich übereinstimmend gewollt haben. Die empirische oder subjektive hat gegenüber der normativen oder objektivierten Vertragsauslegung den Vorrang (BGE 138 III 659 E. 4.2.1; 137 III 145 E. 3.2.1). Wenn der übereinstimmende wirkliche Wille der Parteien unbewiesen bleibt, sind die Erklärungen der Parteien aufgrund des Vertrauensprinzips so auszulegen, wie sie nach ihrem Wortlaut und Zusammenhang sowie den gesamten Umständen verstanden werden durften und mussten. Dabei ist vom Wortlaut der Erklärungen auszugehen, welche jedoch nicht isoliert, sondern aus ihrem konkreten Sinngefüge heraus zu beurteilen sind (BGE 138 III 659 E. 4.2.1; 123 III 165 E. 3a). Ein objektivierter und damit rechtlicher Konsens bedeutet nicht zwingend, dass die sich äussernde Partei tatsächlich den inneren Willen hatte, sich zu binden; es reicht, wenn die andere Partei aufgrund des objektiv verstandenen Sinns der Erklärung oder des Verhaltens nach Treu und Glauben annehmen konnte, die sich äussernde Partei habe einen Rechtsbindungswillen (BGE 144 III 93 E. 5.2.3; 143 III 157 E. 1.2.2, BGer 4A_542/2023 E.3.1.2. vom 26. August 2024).

2.3. Arten von Einfriedungen i.S.v. Ziffer 25 lit. c Satz 1 Nutzungs- und Verwaltungsordnung

Zunächst ist festzuhalten, dass zwischen den Parteien kein Konsens über die Auslegung der streitgegenständlichen Bestimmung der Nutzungs- und Verwaltungsordnung besteht. Diese ist demnach nach dem Vertrauensprinzip auszulegen.

Unbestritten ist, dass Ziffer 25 lit. c Satz 1 Nutzungs- und Verwaltungsordnung sowohl die Errichtung von "Lebhägen" als auch "toten Hägen" erlaubt, unter Einhaltung der darin genannten Einschränkungen. Umstritten ist hingegen, ob daneben weitere Arten von Einfriedungen zulässig sind. Die gesonderte Nennung von Einfriedungen in Satz 4 von Ziff. 25 lit. c, die nur aus Naturstein oder Metall bestehen dürften, kann nur so ausgelegt werden, dass damit Einfriedungen gemeint sind, die weder "Lebhäge" noch "tote Häge" darstellen. Eine gegenteilige Auslegung würde dazu führen, dass jegliche Einfriedungen ohne Lebendpflanzen unter den

Begriff der toten Häge fallen, wodurch diese nur einen Meter hoch und aus verzinktem Diagonalgeflecht und verzinkten Rohrpfoften bestehen dürften. Damit würde die Erwähnung von Einfriedungen "aus grauem Naturstein oder Metall" in Satz 4 jegliche Bedeutung verlieren, da Häge mit Pflanzen (Satz 1) sowie gezinktes Diagonalgeflecht und gezinkte Rohrpfoften (Satz 2) naturgemäss nie aus Naturstein bestehen können. Im Lichte einer objektivierten Auslegung der Bestimmung und den gesamthaften Umständen ist somit von drei unterschiedlichen Einfriedungsarten auszugehen und damit der Auffassung der Beklagten zu folgen. Folglich sind die einzelnen Begrifflichkeiten auszulegen und zu prüfen, welche baulichen Einschränkungen auf die streitgegenständliche Sichtschutzwand anwendbar sind.

2.4. Lebhäge i.S.v. Ziffer 25 lit. c Satz 1 Nutzungs- und Verwaltungsordnung

Gemäss Ziffer 25 lit. c Satz 1 ist es den Alleineigentümern verboten, auf ihren Grundstücken Lebhäge zu bauen, die eine Höhe von zwei Metern überschreiten. Lebhäge (oft auch als Hecken, Grünhecken, lebende Hecken oder Grünhäge bezeichnet) bestehen im Gegensatz zu den sogenannten toten Einfriedungen aus Pflanzen (ROOS LUKAS, Pflanzen im Nachbarrecht, Zürich - Basel - Genf 2002, S. 176). Da die Sichtschutzwand aus Aluminium – sprich einem Leichtmetall – besteht, ist vorliegend unbestritten, dass es sich dabei nicht um einen Lebhag handelt.

2.5. Tote Häge i.S.v. Ziffer 25 lit. c Satz 2 Nutzungs- und Verwaltungsordnung

a) Der Wortlaut von Ziffer 25 lit. c Satz 2 der Nutzungs- und Verwaltungsordnung zu den sogenannten "toten Hägen" lautet wie folgt:

"[...] Wenn „tote“ Häge erstellt werden, dürfen diese ausschliesslich mit verzinktem Diagonalgeflecht und mit verzinkten Rohrpfoften erstellt werden. [...]"

b) Die Beklagten lassen geltend machen, der Begriff des "toten Hages" meine lediglich Einfriedungen in der Form eines Zauns, während die Kläger die Auffassung vertreten, dass der Begriff gleich auszulegen sei wie der Begriff der "toten Hecken" (act. 11, S. 10; act. 19, S. 4).

Im EG ZGB wird zwischen "Grünhecken" und "toten Hecken" unterschieden. Eine "tote Hecke" ist keine Pflanze, sondern alles andere ohne Leben, z.B. eine Mauer oder ein Maschendrahtzaun. Privatrechtlich spielt es eine grössere Rolle, ob eine Einfriedung aus Pflanzen besteht oder nicht – nicht so sehr, ob sie blickdicht ist – wohl deshalb, weil Pflanzen wachsen können und öfters gestutzt werden müssen, um die perfekte Höhe und Breite zu behalten. Eine "tote Hecke" hingegen wächst nicht (BREITINGER MAJA, Einfriedungen an der Grenze zum Nachbarn und zur Strasse im Kanton Zürich, ius.full 2022 S. 32 ff., 34). Vorliegend stellt sich somit die Frage, ob der Begriff "toter Hag" analog zu "toter Hecke" verwendet werden kann. Während der Begriff des "Lebhag" in der Lehre als Synonym für "lebende Hecken" verwendet wird, taucht der Begriff des "toten Hages" weder in Lehre noch Rechtsprechung auf. Es wird flächendeckend von "toten Hecken" gesprochen. Im Schweizerdeutschen wird der Begriff des "Hages" im allgemeinen Sprachgebrauch allerdings synonym zu einem Zaun verwendet. Diese Auffassung bestätigt sich in der Auskunft des Bauamts F._____, welches unter dem Begriff des "toten Hages" einen Drahtzaun interpretiert (act. 14/5). Eine rein dem Wortlaut folgende Auslegung des Begriffes des "toten Hages", synonym zur "toten Hecke", könnte somit zum Schluss führen, dass alle "toten" Einfriedungen, also auch eine Mauer oder ähnliches, unter den Begriff fallen würde. Bei einer solchen Auslegung von Ziffer 25 lit. c Satz 2 der Nutzungs- und Verwaltungsordnung dürften jegliche "tote" Einfriedungen nur aus verzinktem Dialoggeflecht bestehen und nicht höher als ein Meter sein. Der Wortlaut ist jedoch im Kontext der Gesamtsituation und des Sinn und Zwecks der Bestimmung auszulegen. Wie bereits erwähnt erscheint eine dahingehende Auslegung, dass jegliche toten Einfriedungen nur einen Meter hoch und aus verzinktem Diagonalgeflecht sein dürfen, nicht sachgemäss. Ferner legt die Materialvorschrift und der Verweis auf die Geflechtshöhe nahe, dass sich Ziffer 25 lit. c Sätze 2 und 3 auf einen Zaun beziehen, da verzinktes Diagonalgeflecht mit verzinkten Rohrpfeuten typischerweise für den Bau von Zäunen und nicht für andere Formen von Einfriedungen verwendet wird.

c) Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der Begriff des "toten Hages" im Lichte des Wortlautes und des Sinn und Zwecks der Bestimmung als Zaun verstanden werden muss. Folglich handelt es sich bei der streitgegen-

ständlichen Sichtschutzwand nicht um einen "toten Hag" i.S.v. Ziffer 25 lit. c Sätze 2 und 3 der Nutzungs- und Verwaltungsordnung.

2.6. Einfriedung i.S.v. Ziffer 25 lit. c Satz 3 Nutzungs- und Verwaltungsordnung

a) Gemäss Ziffer 25 lit. c Satz 3 der Nutzungs- und Verwaltungsordnung sind Einfriedungen mit durchgehenden Wänden von mehr als zwei Metern verboten. Ausserdem dürfen Einfriedungen lediglich aus grauem Naturstein oder Metall bestehen. Die Einfriedung ist ein von Menschenhand geschaffenes und somit künstlich hergestelltes Objekt (z.B. Zaun, Bretter-, Eisenbahnschwellenwand, Mauer, Graben oder eine lebende Hecke, sofern die einzelnen Pflanzen gesetzt oder versetzt worden sind). Sie dient dem Abschluss der einen gegenüber der anderen, benachbarten Liegenschaft und kann verschiedene Zwecke aufweisen (z.B. Fernhalten von fremden Personen und Tieren, Schutz vor Wind und weiteren natürlichen Einwirkungen, Verhinderung des Entlaufens von Kindern, Haus- oder Nutztieren). Oftmals wird mit der Einfriedung auch eine Abgrenzung des Grundstücks bezweckt, weshalb sie entlang der Verbindungslinie zwischen zwei Grenzzeichen angelegt wird (BSK ZGB II-REY/STREBEL, Art. 697 N 1).

b) Bei der streitgegenständlichen Sichtschutzwand handelt es sich um einzelne Sichtschutzelemente aus Metall, die jeweils eine Länge von zwei Metern bzw. 1.80 Metern betragen. Zwischen den einzelnen Elementen besteht jeweils ein Unterbruch von etwa 50 bzw. 25 Zentimeter, in welchen sich jeweils ein Blumentopf aus Kunststoff und einer Kunststoffpflanze befindet (vgl. Prot. S. 7 f.). Ziffer 25 lit. c Satz 3 der Nutzungs- und Verwaltungsordnung schreibt für die Einfriedungen als zulässiges Material ausschliesslich grauen Naturstein oder Metall vor. Die Sichtschutzelemente aus Aluminium genügen deshalb den Materialvorschriften Ziffer 25 lit. c Satz 3 der Nutzungs- und Verwaltungsordnung. Beim Material sowohl der Blumentöpfe als auch bei den eigentlichen Kunstpflanzen handelt es sich hingegen um Kunststoff. Aufgrund ihrer Höhe, ihrem Umfang und der Positionierung zwischen in den Abständen zwischen den Sichtschutzelementen bilden die Blumentöpfe samt den Kunstpflanzen Bestandteil der Einfriedung und unterliegen damit auch den diesbezüglichen Materialvorschriften. Folglich verstossen diese Gegen-

stände aus Kunststoff gegen die Materialvorschriften gemäss Ziffer 25 lit. c Satz 3 der Nutzungs- und Verwaltungsordnung und sind zu entfernen.

c) Sodann bringen die Kläger vor, die Sichtschutzwand überschreite die von Ziffer 25 lit. c Satz 4 der Nutzungs- und Verwaltungsordnung vorgesehene Länge von zwei Metern. Sie begründen dies zum einen damit, dass die Blumentöpfe als Bestandteil der Einfriedung anzusehen und somit zu deren Gesamtlänge hinzugerechnet werden müssen. Da die Blumentöpfe wie bereits dargelegt gegen die Materialvorschriften von Ziffer 25 lit. c Satz 3 der Nutzungs- und Verwaltungsordnung verstossen und entsprechend entfernt werden müssen, kann offenbleiben, ob diese auch unter dem Gesichtspunkt der zulässigen Länge der Einfriedung zu entfernen wären.

Die Beklagten bringen vor, dass die einzelnen Elemente jeweils eine Länge von 1.80 Meter oder 2.0 Meter aufweisen, wobei die Länge der einzelnen Sichtschutzelemente unbestritten blieb (vgl. act. 11, S. 11; Prot. S. 7). Die Sichtschutzelemente entlang der östlichen Seite der Terrasse im Bereich des Sitzplatzes sind somit konform mit den Vorschriften gem. Ziffer 25 lit. c Satz 4 der Nutzungs- und Verwaltungsordnung.

d) Die Kläger bringen ausserdem vor, dass die Elemente im Bereich des Gehwegs die maximale Länge von zwei Metern überschreiten würden. Es handle sich dabei nämlich um ein Doppelement, welches aus einem Türelement und einem Sichtschutzelement bestehe und als Einheit zu betrachten sei (act. 1, Rz. 17). Ausserdem seien auch die Elemente beim Übergang vom Weg zur Parzellengrenze als eine Einheit zu betrachten, weshalb die Sichtschutzwand "ums Eck" ebenfalls die Maximallänge von zwei Metern überschreite (act. 19, Rz. 8). Die Beklagten entgegnen dem sinngemäss, dass es sich bei der Gartentür nicht um ein festes Bauelement handle, sondern eine funktionale Öffnung, die den Zugang zum Grundstück ermögliche. Ziffer 25 lit. c Satz 4 der Nutzungs- und Verwaltungsordnung ziele darauf ab, statische, durchgehende Wände zu verbieten, die dauerhaft als Barriere wirken (act. 11, Rz. 44). Die Beklagten entgegnen, dass eine Messung ums Eck dem üblichen, insbesondere baurechtlichen Verständnis des Begriffes "Länge einer Wand" widerspreche. Demnach gelte als Gebäudelänge, die längere

Seite des flächenkleinsten Rechtecks der Gebäudefassung, wobei nicht ums Eck gemessen werde (act. 21 Rz. 54 ff.).

Gemäss dem Wortlaut von Ziffer 25 lit. c Satz 4 der Nutzungs- und Verwaltungsordnung verstossen "durchgehende Wände" von mehr als zwei Metern gegen die Auflagen der Nutzungs- und Verwaltungsordnung. Die Elemente entlang des Sitzplatzes werden nach jeweils zwei Metern unterbrochen, weshalb der "durchgehende" Teil der Elemente nicht gegen die festgehaltene Maximallänge verstösst. Die Elemente ums Eck sind jedoch fest miteinander verbunden und es besteht kein Unterbruch. Folgerichtig müssen beide Seiten des entstehenden Winkels als ein Element verstanden werden. Es ist nicht ersichtlich, inwiefern es sich dabei um zwei einzelne Wände handelt. Die von den Beklagten vorgebrachte baurechtliche Definition, die sich auch in § 28 Abs. 1 der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) findet und wonach die sich Gebäudelänge nach der *"[...] längere[n] Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst"* bemisst, ist im vorliegenden Fall nicht einschlägig. Sie bezieht sich auf die Länge eines Gebäudes, welche von hoher baurechtlicher Relevanz ist. Vorliegend gibt es aber nicht die Länge eines Gebäudes zu messen, sondern es soll festgestellt werden, wie lange die Sichtschutzwand ohne Unterbrechung misst. Da die Sichtschutzelemente unbestrittenermassen und wie am Augenschein festgestellt (Prot. S. 8) miteinander verbunden sind und ohne Unterbruch verlaufen, sind sie als eine durchgehende bauliche Einheit zu verstehen. Die Länge ist somit auch "ums Eck herum" zu messen. Werden die Längen der beiden Sichtschutzelemente zusammengezählt, ergibt sich eine Gesamtlänge von 3.80 Meter (act. 21) und damit eine Verletzung der Maximallänge von 2.0 Meter gemäss Ziffer 25 lit. c Satz 4 der Nutzungs- und Verwaltungsordnung. Die Beklagten haben die Sichtschutzwandelemente somit im Bereich des Gehwegs zur Parzellengrenze zu entfernen.

Schliesslich ist umstritten, ob die zulässige Länge der Einfriedung im Bereich des Gehwegs in Bezug auf das Sichtschutzelement mit einer Gartentür eingehalten ist. Spätestens beim Augenschein hat sich gezeigt, dass die Tür sich optisch praktisch nicht von den Sichtschutzelementen unterscheidet (vgl. Prot. S. 9). Wenn sie geschlossen ist, vermittelt die Bauweise und der Umstand, dass zwischen Türele-

ment und Sichtschutzelement kein Unterbruch besteht, den Eindruck einer durchgehenden Wand bzw. Einfriedung. Nach der allgemeinen Lebenserwartung kann davon ausgegangen werden, dass eine Gartentür gegen den öffentlich begehbaren Gehwegmehrheitlich geschlossen bleibt. Da die Tür ohne Unterbruch fest mit dem Sichtschutzelement gegen den Gehweg verbunden ist, müssen die beiden Elemente als eine Einheit, also als ein einziges Sichtschutzelement qualifiziert werden. Da dieses kombinierte Element eine Länge von rund vier Meter erreicht, verstösst es gegen Ziff. 25 lit. c Satz 3 der Nutzungs- und Verwaltungsordnung und ist zu entfernen.

Schliesslich machen die Kläger geltend, die Sichtschutzwand verstosse gegen die ästhetische Vorgabe in Ziffer 25 lit. c Satz 5 der Nutzungs- und Verwaltungsordnung, wonach Einfriedungen in das Gesamtbild der Überbauung passen solle. Die Überbauung "H._____" in F._____ ist eine Siedlung, die optisch geprägt ist vom einheitlichen Design der einzelnen Liegenschaften. Die einzelnen Liegenschaften sowie die Gehwege sind durchgehend in hellen Weiss- und Grautönen gehalten. Sodann ist die Siedlung von einer geschlossenen Bauweise mit diversen Zäunen, Sichtschutzelementen und Steinmauern geprägt (vgl. Prot., S. 8 ff.). Die streitgegenständliche Sichtschutzwand besteht aus hellgrauem Aluminiumteilen und jeweils dunkelgrauen Pfosten. Sie ist somit ebenfalls in unauffälligen Grautönen gehalten und fügt sich in das Gesamtbild der Liegenschaft ein. Selbst der Projektverfasser, Herr J._____ von der I1._____ GmbH, schien diese Auffassung zu teilen (act. 14/8). Die diesbezüglichen Vorbringen der Kläger sind deshalb unbeachtlich.

3. Fazit

Zusammengefasst kann festgehalten werden, dass es sich bei der Sichtschutzwand auf dem Grundstück der Beklagten um eine Einfriedung i.S.v. Ziffer 25 lit. c Satz 4 der Nutzungs- und Verwaltungsordnung handelt. Diese verstösst an zwei Orten, nämlich bei der östlichen Terrasse, der Liegenschaft E._____ [Strasse] 1, F._____, Kat.-Nr. 2, an der Grenze zur Liegenschaft G._____-strasse 3, F._____, Kat.-Nr. 4 im Bereich des Gehweges ums Eck, sowie beim kombinierten Element aus Sichtschutzwand und Gartentür im Bereich des Gehweges gegen die

Vorschriften der Nutzungs- und Verwaltungsordnung, da sie an diesen Stellen eine durchgehende Wand darstellt, die länger als zwei Meter ist. An den anderen Stellen ist die Sichtschutzwand jeweils unterbrochen, weshalb sie nicht als durchgehende Wand qualifiziert werden kann und damit vertragskonform ist. Des Weiteren verstossen die Blumentöpfe und Kunstpflanzen, welche die Beklagten in die Lücken zwischen den einzelnen Sichtschutzelementen platziert haben, gegen die Materialvorschriften in Ziffer 25 lit. c Satz 3 der Nutzungs- und Verwaltungsordnung, da sie weder aus Naturstein noch aus Metall bestehen. Die Klage ist somit hinsichtlich des Rechtsbegehren Ziff. 1 abzuweisen, da die Sichtschutzwand nicht vollumfänglich zu beseitigen ist. Das Rechtsbegehren Ziff. 2 ist hingegen gutzuheissen. Die Beklagten sind demnach zu verpflichten, die die Sichtschutzwand bei der östlichen Terrasse, der Liegenschaft E. _____ [Strasse] 1, F. _____, Kat.-Nr. 2, an der Grenze zur Liegenschaft G. _____-strasse 3, F. _____, Kat.-Nr. 4 im Bereich des Gehweges inklusive des Türelements sowie die Kunstpflanzen inklusive Blumentöpfe an der Grenze zur Liegenschaft G. _____-strasse 3, F. _____, Kat.-Nr. 4 vollumfänglich zu beseitigen.

V. Kosten- und Entschädigungsfolgen

1. Die Gerichtskosten werden im Zivilprozess aufgrund des Streitwerts des Zeitaufwandes des Gerichts sowie der Schwierigkeit des Falles festgesetzt (Art. 96 ZPO i.V.m. § 2 Abs. 1 lit. a GebV OG). Lautet das Rechtsbegehren nicht auf eine bestimmte Geldsumme, setzt das Gericht den Streitwert fest, sofern sich die Parteien darüber nicht einigen oder ihre Angaben offensichtlich unrichtig sind (Art. 91 Abs. 2 ZPO). Die Kläger beziffern den Streitwert in Ihrer Klagebegründung mit Fr. 13'000.– (act. 1, S. 3). Der Streitwert wird von den Beklagten nicht bestritten (act. 11, S. 13) und ist nicht offensichtlich unrichtig. Es rechtfertigt sich daher, die Entscheidgebühr auf Fr. 2'100.– festzusetzen.

2. Die Gerichtskosten werden von Amtes wegen festgesetzt und verteilt (Art. 105 Abs. 1 ZPO). Hat keine Partei vollständig obsiegt, werden die Prozesskosten nach dem Ausgang des Verfahrens verteilt (Art. 106 Abs. 2 ZPO). Vorliegend ist die Klage im Umfang von ca. 1/3 gutzuheissen, weshalb die Gerichtskosten

ten, bestehend aus der Pauschale für das Schlichtungsverfahren im Umfang von Fr. 100.– (vgl. act. 3) und der Entscheidgebühr in Höhe von Fr. 2'100.–, den Beklagten zu 1/3 und den Klägern zu 2/3 aufzuerlegen sind. Die Gerichtskosten werden mit dem von den Klägern geleisteten Kostenvorschuss verrechnet, weshalb die Beklagten den Klägern den Betrag von Fr. 700 (1/3 von Fr. 2'100.–) zu ersetzen hat (Art. 111 Abs. 1 und 2 aZPO; Art. 207 Abs. 2 ZPO). Der Überschuss von Fr. 70.– wird den Klägern zurückbezahlt. Ferner haben die Beklagte den Klägern die Kosten für das Schlichtungsverfahren im Umfang von 1/3 zu ersetzen (vgl. act. 3).

3. Die Parteien sind anwaltlich vertreten, weshalb die einschlägigen Bestimmungen der Verordnung über die Anwaltsgebühren vom 8. September 2010 (AnwGebV) anzuwenden sind. Vorliegend rechtfertigt es sich, unter Berücksichtigung des Streitwertes und des zeitlichen Aufwands für das vorliegende Verfahren die Parteientschädigung in Anwendung von § 2 Abs. 1, § 4 Abs. 1 und Abs. 2 i.V.m. § 11 Abs. 1 AnwGebV auf gerundet Fr. 3'000.– (inkl. MWST) festzusetzen. Ausgangsgemäss haben die Kläger Anspruch auf 1/3 und die Beklagten 2/3 der Parteientschädigung. Die Kläger ist demnach verpflichtet, den Beklagten eine reduzierte Parteientschädigung in Höhe von Fr. 1'000.– (inkl. Mehrwertsteuer) zu bezahlen.

VI. Rechtsmittel

Gegen erstinstanzliche Endentscheide mit einem Streitwert über Fr. 10'000.– ist das Rechtsmittel der Berufung gegeben (Art. 308 ZPO). Vorliegend liegt der Streitwert über Fr. 10'000.–. Der Kostenentscheid ist selbständig mit dem Rechtsmittel der Beschwerde anfechtbar (Art. 319 lit. b Ziff. 2 i.V.m. Art. 110 ZPO).

Es wird erkannt:

1. Die Klage wird in Bezug auf Ziff. 1 des Rechtsbegehrens abgewiesen. In Bezug auf das Eventualbegehren gemäss Ziff. 2 des Rechtsbegehrens wird die Klage gutgeheissen.

2. Die Beklagten werden verpflichtet, die bestehende Sichtschutzwand bei der östlichen Terrasse, der Liegenschaft E. _____ [Strasse] 1, F. _____, Kat.-Nr. 2, an der Grenze zur Liegenschaft G. _____-strasse 3, F. _____, Kat.-Nr. 4 im Bereich des Gehweges inklusive des Türelements zu beseitigen sowie die Kunstpflanzen inklusive der Blumentöpfe an der Grenze zur Liegenschaft G. _____-strasse 3, F. _____, Kat.-Nr. 4 vollumfänglich zu beseitigen.
3. Die Entscheidgebühr wird auf Fr. 2'100.– festgesetzt. Die weiteren Kosten betragen Fr. 100.– für die Pauschale des Schlichtungsverfahrens.
4. Die Entscheidgebühr wird den Beklagten zu 1/3 und den Klägern zu 2/3 auferlegt. Die Entscheidgebühr wird mit dem von den Klägern geleisteten Kostenvorschuss verrechnet. Der Überschuss des Kostenvorschusses von Fr. 70.– wird den Klägern zurückbezahlt. Die Beklagten werden verpflichtet, den Klägern 1/3 der Entscheidgebühr (Fr. 700.–) sowie 1/3 der Kosten des Schlichtungsverfahrens (Fr. 33.–) zu ersetzen.
5. Die Parteientschädigung wird auf Fr. 3'000.– (inkl. Mehrwertsteuer) festgesetzt und ausgangsgemäss zwischen den Parteien aufgeteilt. Nach Verrechnung der jeweiligen Forderungen werden die Beklagten verpflichtet, den Klägern eine Parteientschädigung von Fr. 1'000.– (inkl. Mehrwertsteuer) zu bezahlen.

6. Schriftliche Mitteilung an
 - die Parteien (je mit Gerichtsurkunde)sowie nach Eintritt der Rechtskraft
 - das Friedensrichteramt Oberglatt im Auszug (Ziffer V 1 und 2 der Erwägungen sowie Dispositiv-Ziffern 4 und 6.)
7. Eine Berufung gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen von der Zustellung an im Doppel und unter Beilage dieses Entscheids beim Obergericht des Kantons Zürich, Zivilkammer, Postfach, 8021 Zürich, erklärt werden. In der Berufungsschrift sind die Anträge zu stellen und zu begründen. Allfällige Urkunden sind mit zweifachem Verzeichnis beizulegen.
8. Eine Beschwerde gegen den Kostenentscheid alleine kann innert 30 Tagen von der Zustellung an im Doppel und unter Beilage dieses Entscheids beim Obergericht des Kantons Zürich, Zivilkammer, Postfach, 8021 Zürich, erhoben werden. In der Beschwerdeschrift sind die Anträge zu stellen und zu begründen. Allfällige Urkunden sind mit zweifachem Verzeichnis beizulegen.

Dielsdorf, 23. Dezember 2025

BEZIRKSGERICHT DIELSDORF
Einzelgericht im vereinfachten Verfahren

Ersatzrichter:

Gerichtsschreiberin:

MLaw L. Kaspar

MLaw C. Kuhn