

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: LB220008-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,  
Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller und Oberrichterin lic. iur.  
A. Strähl sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. S. Bohli Roth

## Urteil vom 24. März 2022

in Sachen

1. **Stockwerkeigentümergeinschaft A1.**\_\_\_\_\_,
  2. **Stockwerkeigentümergeinschaft A2.**\_\_\_\_\_,
- Beklagte und Berufungsklägerinnen

1, 2 vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X1. \_\_\_\_\_

1, 2 vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. X2. \_\_\_\_\_

gegen

**B.**\_\_\_\_\_ **AG,**

Klägerin und Berufungsbeklagte

vertreten durch Rechtsanwältin Dr. iur. Y. \_\_\_\_\_

betreffend **Verbote und Forderung**

**Berufung gegen eine Verfügung der I. Abteilung des Bezirksgerichtes  
Bülach vom 11. Januar 2022; Proz. CG200006**

## Erwägungen:

### I.

1. Die Klägerin und Berufungsbeklagte (B.\_\_\_\_\_ AG, nachfolgend Klägerin) ist Eigentümerin verschiedener Stockwerkeigentumseinheiten (Showrooms) in den zwei Liegenschaften an der C.\_\_\_\_\_ -Strasse ... im D.\_\_\_\_\_, E.\_\_\_\_\_ (A1.\_\_\_\_\_ und 2 [nachfolgend A1.\_\_\_\_\_ und A2.\_\_\_\_\_]), welche sie an Dritte vermietet hat. Die Beklagten und Berufungsklägerinnen (nachfolgend Beklagte) sind die Stockwerkeigentümergeinschaften der beiden Liegenschaften A1.\_\_\_\_\_ und A2.\_\_\_\_\_. Die Verwaltung der Beklagten wird von der A.\_\_\_\_\_ AG (nachfolgend A.\_\_\_\_\_ AG) wahrgenommen. Zwischen den Parteien bestehen Streitigkeiten über ausstehende Beiträge der Klägerin an die Beklagten. In der Nacht vom 17. auf den 18. März 2020 wurde in den Stockwerkeigentumseinheiten der Klägerin die Versorgung mit Strom, Heizung, Kühlung und Lüftung unterbrochen.

2. Mit Urteil des Einzelgerichts am Bezirksgericht Bülach vom 17. Juni 2020 wurde den Beklagten auf Antrag der Klägerin vorsorglich verboten, in den Stockwerkeigentumseinheiten der Klägerin die Versorgung mit Strom, Heizwärme, Kühlung und Lüftung zu unterbrechen oder einzuschränken, und es wurde ihnen befohlen, die unterbrochene Versorgung innerhalb 24 Stunden wiederherzustellen (act. 7/1, Dispositiv-Ziff. 1). Am 23. Juli 2020 reichte die Klägerin beim Bezirksgericht Bülach unter Wahrung der Frist gemäss Art. 263 ZPO Klage gegen die Beklagten ein (act. 7/2). Sie beantragt unter anderem, es sei diesen zu verbieten, die Versorgung zu unterbrechen. Zudem seien die Beklagten zu verpflichten, Schadenersatz in der Höhe von CHF 58'898.10 zu bezahlen und den Stromverbrauch in den ihr gehörenden Stockwerkeigentumseinheiten periodisch individuell in Rechnung zu stellen. Im Rahmen der Duplik ersuchten die Beklagten, die vorsorglich angeordneten Massnahmen unverzüglich vollumfänglich aufzuheben (act. 7/79). Nach Gewährung des rechtlichen Gehörs wies die Vorinstanz das Abänderungsbegehren mit Verfügung [recte Urteil] vom 11. Januar 2022 ab (act. 4/7 = act. 6 = act. 7/97, nachfolgend act. 6).

3. Dagegen wehren sich die Beklagten mit Berufung vom 31. Januar 2022 und stellen folgende Rechtsbegehren (act. 2):

1. Die Verfügung vom 11. Januar 2022 des Bezirksgerichts Bülach sei aufzuheben und der vor der Vorinstanz gestellte prozessuale Antrag vollumfänglich gutzuheissen, welcher lautet: Es seien die gemäss Ziff. 1 des Urteils des Einzelgerichts des Bezirksgerichts Bülach vom 17. Juni 2020 (Verfahren ET200001) angeordneten vorsorglichen Massnahmen unverzüglich und vollumfänglich aufzuheben.
2. Eventualiter sei die Verfügung vom 11. Januar 2022 des Bezirksgerichts Bülach aufzuheben und der vor der Vorinstanz gestellte prozessuale Antrag dahingehend gutzuheissen, als dass die gemäss Ziff. 1 des Urteils des Einzelgerichts des Bezirksgerichts Bülach vom 17. Juni 2020 (Verfahren ET200001) angeordneten vorsorglichen Massnahmen insoweit unverzüglich aufgehoben werden, als den Berufungsklägerinnen dadurch die Unterbrechung oder Einstellung der Versorgung mit Heizwärme, Kühlung und/oder Lüftung der Stockwerkeigentumseinheiten der Berufungsbeklagten untersagt wird.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Berufungsbeklagten.

Die Akten der Vorinstanz wurden von Amtes wegen beigezogen (act. 7/1-104). Weiterungen, namentlich das Einholen einer Berufungsantwort, erübrigen sich, weil sich die Berufung sogleich als unbegründet erweist.

## II.

1. Die Berufung wurde innert 10-tägiger Rechtsmittelfrist begründet und mit Anträgen versehen beim Obergericht eingereicht (act. 98; Art. 311 und 314 Abs. 1 ZPO). Der Kostenvorschuss von CHF 4'000.– wurde rechtzeitig bezahlt (act. 8 und 9). Die nötige Streitwertgrenze von CHF 10'000.– ist erreicht (vgl. act. 2 Rz 2; Art. 308 Abs. 2 ZPO). Auf die Berufung ist daher einzutreten.
2. Mit der Berufung können sowohl die unrichtige Rechtsanwendung als auch die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 310

ZPO); zu Letzterer zählt auch die unrichtige Anwendung des pflichtgemässen Ermessens. Die Berufung erhebende Partei trifft eine Begründungslast. Sie hat substantiiert vorzutragen, aus welchen Gründen der angefochtene Entscheid unrichtig ist und wie er geändert werden muss (BGer 4A\_418/2017 vom 8. Januar 2018 E. 2.3 und 5A\_111/2016 vom 6. September 2016 E. 5.3). Die Berufungsinstanz prüft sämtliche hinreichend substantiierten Mängel in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht frei und uneingeschränkt. Die Berufungsinstanz kann sich – abgesehen von offensichtlichen Mängeln – auf die Beurteilung der in der schriftlichen Berufungsbegründung erhobenen Beanstandungen beschränken (vgl. BGE 142 III 413 ff. E. 2.2.4). Neue Begehren, Tatsachen und Beweismittel sind im Berufungsverfahren nur noch im Rahmen von Art. 317 Abs. 1 und 2 ZPO zulässig.

3.

3.1 Die Beklagten brachten vor Vorinstanz vor, die Verhältnisse hätten sich seit Erlass des vorsorglichen Verbots verändert. Die Klägerin habe ihre Beitragsleistungen weitestgehend eingestellt. Zudem hätten die Beklagten anlässlich der ausserordentlichen Stockwerkeigentümersammlungen vom 22. Dezember 2021 ihre Budgets samt Kostenteiler für das Jahr 2021 sowie die Budgets der A.\_\_\_\_\_ AG für die Jahre 2017-2021 genehmigt. Der von der Klägerin gegen die Genehmigungsbeschlüsse erhobene Anfechtungsklage komme kein Suspensiv-effekt zu, so dass die A.\_\_\_\_\_ AG die auf den Beschlüssen beruhenden Beiträge an die Gemeinschafts- und Nebenkosten von den einzelnen Stockwerkeigentümern verlangen dürfe. Die Klägerin schulde mittlerweile Beiträge in der Höhe von insgesamt CHF 60'101.90, weshalb die Beklagten eine Forderungsklage gegen sie eingeleitet hätten. Die vorsorglichen Massnahmen würden sich nachträglich als ungerechtfertigt erweisen, weil das Verbot verhindere, dass die Beklagten nach Art. 14 Abs. 7 ihrer Reglemente vorgehen könnten. Diese Bestimmung ermächtige sie, nach freiem pflichtgemässen Ermessen die Dienstleistungen (wie die Energielieferung) einzuschränken, wenn die Gemeinschaft Drittkosten bezahlen müsse, die dem einzelnen Stockwerkeigentümer zu belasten seien. Die vorsorglichen Massnahmen verpflichteten die Beklagten, ihre Leistungen trotz Säumnis der Klägerin vollumfänglich zu erbringen, was dazu führe, dass die übrigen Stockwerkeigentümer für die ausstehenden Beiträge der Klägerin aufkommen

müssten. Je länger das Verbot gelte, umso höhere Ausstände würden anwachsen. Dies erzeuge ein ungerechtfertigtes Ungleichgewicht. Zudem bestehe aufgrund des aktuellen Betreibungsregistrauszugs ein stetig zunehmendes Risiko der Zahlungsunfähigkeit der Klägerin (act. 7/79 Rz 9 ff.).

3.2 Die Vorinstanz begründete ihren abweisenden Entscheid zusammenfassend damit, aufgrund der Vorbringen der Beklagten, die Klägerin hätte ihre Beitragszahlungen weitgehend eingestellt, sei keine Veränderung der Umstände zu erblicken. Eine gewisse Verschärfung der Umstände sei zwar nicht von der Hand zu weisen. Die Beklagten würden dieser jedoch mit der eingereichten separaten Forderungsklage gegen die Klägerin bereits begegnen. Die Beklagten hätten nicht aufgezeigt, dass sie ihre bloss finanziellen Interessen mit dem Forderungsprozess nur unzureichend verfolgen könnten. Die ergangenen Beschlüsse über die Budgetzahlen würden ebenfalls keine wesentlichen Änderungen darstellen, auch wenn der dagegen erhobenen Anfechtungsklage der Klägerin keine Suspensivwirkung zufalle. Aus der Anfechtungsklage gehe immerhin hervor, dass die Klägerin die Beitragsforderungen nach wie vor (teilweise) bestreite. Die Massnahmen seien weder nachträglich als ungerechtfertigt zu qualifizieren noch seien mildere Massnahmen ersichtlich. Es liege kein Ungleichgewicht vor, das die ersatzlose Aufhebung der vorsorglichen Massnahmen erheische (act. 6 S. 5 f.).

3.3 In der Berufung halten die Beklagten an ihren Vorbringen vor Vorinstanz fest (act. 2 Rz 11 ff., 20 f., 25 und 28 ff.). Sie ergänzen, seit dem Entscheid vom 17. Juni 2020 seien unbezahlte Beitragsforderungen in der Höhe von insgesamt CHF 182'110.30 aufgelaufen. Die Klägerin bezahle nur noch den Individualstrom ihrer Stockwerkeigentumseinheiten. Die Erwägungen der Vorinstanz, die Beklagten würden der Verschärfung der Umstände mit der erhobenen Forderungsklage begegnen, seien unhaltbar und stünden im Widerspruch zur Sach- und Rechtslage. Es sei nicht ersichtlich, wie mit der Klage dem querulatorischen und gemeinschaftsschädigenden Verhalten der Klägerin begegnet werden könne (act. 2 Rz 16 ff.). Die Vorinstanz wende weiter das Recht falsch an und argumentiere widersprüchlich, wenn sie annehme, die von den Beklagten geltend gemachten Forderungen seien strittig, und andererseits anerkenne, dass der gegen die Ge-

nehmungsbeschlüsse gerichteten Anfechtungsklage kein Suspensiveffekt zu-  
komme (act. 2 Rz 22 ff.). Die Vorinstanz stelle den Sachverhalt weiter unrichtig  
fest, wenn ihre Interessenabwägung zu Ungunsten der Beklagten ausfalle. Auch  
der Klägerin gehe es bloss um finanzielle Interessen, streiche sie doch die  
Mieteinnahmen weiter ein (act. 2 Rz 31 f. und 36). Die Vorinstanz habe schliess-  
lich mildere Massnahmen nicht geprüft. Sie hätte zumindest anordnen können,  
dass die Klägerin einen Teil der Ausstände bezahlen müsse, um vom Verbot wei-  
terhin profitieren zu können (act. 2 Rz 33).

#### 4.

4.1 Vorsorglich angeordnete Massnahmen können geändert oder aufgehoben  
werden, wenn sich die Umstände geändert haben oder sich die Massnahmen  
nachträglich als ungerechtfertigt erweisen (Art. 268 Abs. 1 ZPO). Zweck der vor-  
sorglichen Massnahmen ist zu gewährleisten, dass das künftige Prozessergebnis  
des nachfolgenden Hauptverfahrens umgesetzt werden kann, indem der damalige  
Rechtszustand bzw. der tatsächliche Zustand der Streitsache aufrechterhalten  
bleibt. Ein Abänderungsgrund ist daher gegeben, wenn die angeordneten Mass-  
nahmen den angestrebten Zweck nicht erreicht haben oder sich nachträglich als  
ungeeignet erweisen (BSK ZPO-SPRECHER, 3. Auflage 2017, Art. 268 N 21). Von  
geänderten Umständen kann gesprochen werden, wenn auf der tatsächlichen  
Ebene relevante neue Entwicklungen eingetreten sind, wobei nur echte Noven  
beachtlich sind. Berufte sich die Partei auf nachträgliche Ungeeignetheit, können  
auch unechte Noven berücksichtigt werden (ZÜRCHER, DIKE-Komm-ZPO, 2. Auf-  
lage 2016, Art. 268 N 6 und 8). Die Verhältnisse müssen sich erheblich geändert  
haben, so dass sich eine Änderung oder Aufhebung der Massnahmen geradezu  
aufdrängt (BK ZPO II-GÜNGERICH, Art. 268 N 5).

4.2 Es finden die Bestimmungen des summarischen Verfahrens Anwendung  
(Art. 252 ff. ZPO i.V.m. Art. 261 ff. ZPO). Demnach hat die klagende Partei die  
Änderungsgründe glaubhaft zu machen. Auch das Rechtliche wird vom Glaub-  
haftmachen erfasst, womit es das Gericht bei einer summarischen Prüfung der  
Rechtsfragen bewenden lassen kann (ZÜRCHER, DIKE-Kommentar-ZPO, a.a.O.,  
Art. 261 N 5 ff. ZPO; ZK ZPO-HUBER, 3. Aufl. 2016, Art. 261 ZPO N 25; BGE 130

III 321 E. 3.3; BGer 4A\_312/2009 vom 23. September 2009 E. 3.6.1). Im Weiteren gilt im Massnahmenverfahren die Verhandlungsmaxime gemäss Art. 55 ZPO uneingeschränkt. Die Beklagten haben demnach dem Gericht sämtliche wesentlichen Tatsachen, auf die sie ihr Abänderungsbegehren stützen, darzulegen. Zu den von der Behauptungslast umfassten Umständen zählt auch eine (allfällige) Änderung des privatrechtlichen Satzungsrechts der Beklagten.

5.

5.1 Die von der Vorinstanz angeordneten vorsorglichen Massnahmen bezwecken, weitere Unterbrüche der Versorgung mit Strom, Wärme/Kühlung und Lüftung in den Stockwerkeigentumseinheiten der Klägerin zu verhindern. Sie sollen somit die unbeeinträchtigte Ausübung des Sondernutzungsrechts der Klägerin gemäss Art. 712a ZGB sichern, bis über das Verbot im Hauptverfahren entschieden ist. Das Sondernutzungsrecht der Klägerin in den fraglichen Einheiten ist unbestritten und überdies glaubhaft, zumal die Klägerin Eigentümerin der Miteigentumsanteile ist. Veränderte tatsächliche Umstände bringen die Beklagten diesbezüglich nicht vor. Die Beklagten äussern sich im Begehren betreffend Abänderung der vorsorglichen Massnahmen nicht zur rechtlichen Grundlage des in Frage stehenden Verbots. Die Vorinstanz stützte den Verfügungsanspruch in ihrer Verfügung vom 8. April 2020 betreffend Anordnung superprovisorischer Massnahmen nachvollziehbar auf Art. 928 ZGB (Klage aus Besitzesstörung, act. 7/11/4 S. 15 = act. 4/12 S. 15 f.). Es drängen sich hiezu keine weiteren Bemerkungen auf. Damit ist ein Verfügungsanspruch der Klägerin für ein Verbot, in ihren Miteigentumseinheiten die Zufuhr von Strom, Wärme, Kühlung und Lüftung zu unterbrechen, grundsätzlich nach wie vor plausibel.

Die Beklagten bestreiten den Verfügungsanspruch unter Berufung auf ihre Reglemente im Abänderungsverfahren wie bereits im Hauptverfahren (act. 7/79 Rz 25), nachdem sie sich bei Anordnung der vorsorglichen Massnahmen zur Sache nicht geäussert hatten (act. 7/1 E. 1 und 3). Sie machen geltend, sie seien gestützt auf Art. 14 Abs. 7 STWE-Reglemente (act. 4/10 und 4/11) berechtigt, in pflichtgemässen Ermessen die Stromversorgung der Stockwerkeinheiten bei

ausbleibenden Zahlungen einzustellen, wenn die Gemeinschaft Kosten des säumigen Stockwerkeigentümers bezahlen müsse (act. 2 Rz 8 f. und act. 7/79 Rz 21). Ob es sich bei Art. 14 Abs. 7 STWE-Reglement um eine seit dem Entscheid betreffend vorsorgliche Massnahmen neu erlassene oder abgeänderte reglementarische Bestimmung handelt, behaupten die Beklagten nicht und dies ist auch nicht ersichtlich. Gegenteilig wurde bereits im Rahmen der superprovisorischen Anordnungen vom 8. April 2020 darauf Bezug genommen und festgehalten, dass gemäss einem Rundschreiben vom 17. März 2020 der Ausschuss der Stockwerkeigentümergeinschaften beschlossen habe, in den Showrooms der Klägerin gestützt auf Art. 14 des Reglementes den Strom abzuschalten (act. 4/12 S. 19). Damit sind veränderte Umstände diesbezüglich nicht glaubhaft gemacht.

Zu prüfen bleibt, ob sich die Massnahmen mit Blick auf Art. 14 Abs. 7 STWE-Reglemente im Nachhinein als ungerechtfertigt erweisen. Die Vorinstanz äusserte sich nicht näher zur Anwendung dieser Reglementsbestimmung, sondern erwog einzig, ein Anspruch aus Besitzschutz sei neben Art. 14 Abs. 7 STWE-Reglemente nicht ausgeschlossen (act. 4/12 S. 19). Auch die Beklagten führen nichts Konkretes zur Anwendbarkeit der Bestimmung aus, wollen diese allerdings angewendet haben, weil die übrigen Stockwerkeigentümer die sich stetig erhöhenden, sich angeblich auf rund CHF 180'000.– belaufenden, ausgebliebenen Beiträge der Klägerin an deren Stelle bezahlen müssten (u.a. act. 7/79 Rz 22).

Die Beitragspflicht der Stockwerkeigentümer gemäss Art. 712h ZGB stellt eine gesetzliche Realobligation dar. Schuldner der Beitragsforderung ist der jeweils im Grundbuch eingetragene Stockwerkeigentümer (BGE 106 III 118 E. 5; CORNELIO ZGRAGGEN, Kostenverteilung und Haftung für Beiträge im Stockwerkeigentum, Diss. Luzern 2020, N 1186). Das Bundesrecht sieht beim Stockwerkeigentum zur (internen) Sicherung ausbleibender Beiträge gemäss Art. 712h ZGB zwei taugliche Instrumente vor: Zum einen haben die Beklagten für unbezahlte, fällige Beitragsforderungen der letzten drei Jahre gestützt auf Art. 712i ZGB Anspruch auf Errichtung eines Pfandrechts an den Stockwerkeigentumsanteilen der Klägerin und zum andern haben sie gemäss Art. 712k ZGB ein Retentionsrecht



gleich wie der Vermieter (Art. 268 ff. OR) an den beweglichen Sachen in deren Räumen (vgl. u.a. CORNELIO ZGRAGGEN, Kostenverteilung und Haftung für Beiträge im Stockwerkeigentum, N 1271 ff. und N 1306 ff.). Der Gesetzgeber hat es gerade abgelehnt, die Stockwerkeigentümer solidarisch für Beitragsforderungen hafte zu lassen und eine Nachschusspflicht durch die solventen Stockwerkeigentümer bei Uneinbringlichkeit von Beiträgen vorzusehen (BSK ZGB II-BÖSCH, 6. Auflage 2019, Art. 712i N 1; CORNELIO ZGRAGGEN, Kostenverteilung und Haftung für Beiträge im Stockwerkeigentum, N 1242 und 1247; BGE 119 II 404 E. 6). Das Argument der Beklagten, die übrigen Stockwerkeigentümer hätten die ausgebliebenen Beiträge nachzuschliessen, ist deshalb nicht zutreffend, zumal die Beklagten nicht dartun, dass dies vorliegend anders sein soll. Im Übrigen haben sie in keiner Weise konkretisiert und glaubhaft gemacht, dass sie als Gemeinschaft im Ausserverhältnis Drittkosten bezahlen müssen, welche dem einzelnen Stockwerkeigentümer zu belasten sind. Unter diesen Umständen fehlt es an den Voraussetzungen zur Anwendung von Art. 14 Abs. 7 STWE-Reglemente und damit an einer Rechtsgrundlage für den Unterbruch der Versorgung. Das Verbot erweist sich demnach im Nachhinein auch in Berücksichtigung von Art. 14 Abs. 7 STWE-Reglemente nicht als ungerechtfertigt. Damit kann offen gelassen werden, ob es sich bei Art. 14 STWE-Reglement um eine zulässige Bestimmung handelt.

5.2 Was den Verfügungsgrund (nicht leicht wieder gutzumachender Nachteil) sowie die zeitliche Dringlichkeit der angeordneten vorsorglichen Massnahmen betrifft, liegt in Anbetracht der Vorbringen der Beklagten auf der Hand, dass sie denken, bei Aufhebung der Massnahmen die Stromzufuhr sowie die Versorgung mit Wärme, Kühlung und Lüftung in den Stockwerkeigentumseinheiten der Klägerin erneut zu unterbrechen, bis diese einlenkt und ihre Beiträge bezahlt hat. Da die Klägerin die ausstehenden Beiträge (teilweise) bestreitet und baldige Zahlungen nicht zu erwarten sind, wäre bei Aufhebung des Verbots mit erneuten Unterbrüchen zu rechnen. Die Bedrohungslage und die zu erwartenden nicht leicht wieder gutzumachenden Nachteile für die Klägerin zufolge eingeschränktem Sondernutzungsrecht bestehen deshalb unverändert. Die Beklagten können demnach auch bezüglich des Verfügungsgrundes und der Dringlichkeit keine neuen Verhältnisse glaubhaft machen.

5.3 Die Beklagten werfen der Vorinstanz eine falsche Interessenabwägung vor und machen damit Unverhältnismässigkeit der Weiterführung der Massnahmen geltend. Im Rahmen der Interessenabwägung sind die durch die Fortsetzung der Massnahmen tangierten schutzwürdigen Interessen der Parteien gegeneinander abzuwägen. Die Beklagten werfen finanzielle Interessen in die Waagschale. Sie tragen vor, die von der Klägerin geschuldeten Beiträge würden sich derzeit auf rund CHF 180'000.– belaufen und sich stetig erhöhen, weil die Beklagten wegen den Massnahmen die Zufuhr von Strom, Wärme, Kühlung und Lüftung nicht unterbrechen könnten (vgl. act. 2 Rz 13 und 36 f.).

Durch vorsorgliche Massnahmen verursachte wirtschaftliche Nachteile einer Partei können zwar im Rahmen der Verhältnismässigkeit berücksichtigt werden. Die Beklagten bezwecken indes mit ihrem Abänderungsbegehren, die Klägerin zur Bezahlung der ausstehenden und künftigen Beiträge zu veranlassen. Für die Besicherung und Vollstreckung von Geldforderungen fallen jedoch ausschliesslich die im Schuldbetreibungs- und Konkursrecht vorgesehenen Mittel, insbesondere der Arrest oder nach erteilter Rechtsöffnung die Pfändung, in Betracht (Art. 269 lit. a ZPO; BGer 5A\_853/2013 E. 3.3). Die Beklagten schlagen mit dem angehebenen Forderungsprozess einen grundsätzlich korrekten Weg ein, um zu einem definitiven Rechtsöffnungstitel zu gelangen. Ihre Geldforderungen können sie dagegen nicht auf dem Wege der Abänderung/Aufhebung vorsorglicher Massnahmen gemäss Art. 261 ff. ZPO sicherstellen und vollstrecken. Die wirtschaftliche Situation der Klägerin würde zudem durch eine Unterbrechung der Versorgung mit Strom, Wärme, Kühlung und Lüftung negativ beeinflusst, zumal sie dadurch gegenüber den Mietern schadenersatzpflichtig werden und ihre Mieteinnahmen verlieren könnte. Die beantragte Aufhebung der vorsorglichen Massnahmen ist zur Erreichung des Ziels der Beklagten folglich ungeeignet und überdies zweckfremd. Die Aufhebung des Verbots erscheint deshalb unverhältnismässig. Der Einwand, es müsse zunehmend mit einer Verschlechterung der wirtschaftlichen Situation der Klägerin gerechnet werden, zielt ebenfalls auf die Sicherung der Geldforderung und ist im Übrigen nicht näher belegt. Aus dem Betreibungsregisterauszug lässt sich jedenfalls nichts Konkretes zur aktuellen Liquidität der Klägerin ableiten. Alle seit 7. April 2021 eingeleiteten und noch offenen Betreibungen,

mit Ausnahme einer Betreuung der STWEG F.\_\_\_\_\_ im Betrag von CHF 3'497.50, wurden von den Beklagten oder der A.\_\_\_\_\_ AG eingeleitet und dürften im Zusammenhang mit den zwischen den Parteien strittigen Beiträgen stehen (act. 4/21). Insgesamt ist die Interessenabwägung der Vorinstanz nicht zu beanstanden.

Die Rüge der Beklagten, die Vorinstanz hätte mildere Massnahmen anordnen und die Klägerin beispielsweise zur Auszahlung eines Teils der Ausstände verpflichten können, um vom Verbot weiterhin zu profitieren (act. 2 Rz 33), verfährt ebenfalls nicht. Die Beklagten haben vor Vorinstanz, soweit ersichtlich, nur die unverzügliche, vollständige Aufhebung und keine konkreten milderen Massnahmen formell beantragt (act. 7/79 S. 2). Sie haben im Berufungsverfahren nicht ausgeführt, weshalb sie entsprechende Behauptungen und Begehren nicht schon vor

Vorinstanz erheben konnten. Die Vorbringen fallen damit unter die Novenschranke gemäss Art. 317 Abs. 1 und 2 ZPO, weshalb darauf nicht einzutreten ist. Zu ergänzen bleibt, dass die Vorinstanz aufgrund der im Verfahren herrschenden Dispositions- und Verhandlungsmaxime ohne konkreten Antrag und substantiierte Behauptungen seitens der Beklagten von sich aus keine milderen Massnahmen anordnen durfte.

5.4 Die Beklagten übersehen bei ihrem Vorwurf, die Vorinstanz gehe zu Unrecht davon aus, die Beiträge seien strittig, dass die aufgrund der getroffenen Budgetbeschlüsse festgelegten Beiträge zwar wegen des fehlenden Suspensiveffekts der Anfechtungsklage (Art. 712m Abs. 2 ZGB i.V.m. Art. 75 ZGB; BSK ZGB I-SCHERRER/BRÄGGER, 6. Auflage 2018, Art. 75 N 31b) einstweilen eingefordert werden können, dies aber nicht bedeutet, dass die Beiträge materiell-rechtlich von der Klägerin anerkannt sind und rechtskräftig feststehen. Die Klägerin bestreitet offenkundig die Beitragsabrechnungen sowie die Verteilquoten (act. 7/2 S. 24 ff.), welche im pendenten Forderungsprozess zu beurteilen sein werden. Die fragliche Erwägung der Vorinstanz ist damit nicht zu beanstanden.

6. Zusammenfassend gelingt es den Beklagten nicht, veränderte Umstände oder nachträglich die mangelnde Rechtfertigung der vorsorglichen Massnahmen

glaubhaft zu machen. Die Vorinstanz hat die Voraussetzungen für eine Abänderung der vorsorglichen Massnahmen zu Recht verneint und das Begehren abgewiesen. Die Berufung ist somit abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

7. Es handelt sich um eine vermögensrechtliche Streitigkeit. Die Beklagten beziffern den Streitwert mit CHF 113'880.– (act. 2 Rz 3), welche Angabe nicht offensichtlich unrichtig erscheint. Gestützt auf §§ 2, 4, 8 Abs. 1 und § 12 Abs. 1 und 2 GebV OG ist die Gerichtsgebühr im Berufungsverfahren auf CHF 4'000.– festzusetzen. Sie ist den unterliegenden Beklagten je zur Hälfte aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO) und mit dem von ihnen geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe zu verrechnen.

Eine Parteientschädigung ist nicht zuzusprechen, weil die Beklagten unterliegen und der Klägerin kein zu entschädigender Aufwand entstanden ist.

**Es wird erkannt:**

1. Die Berufung wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf CHF 4'000.– festgesetzt und den Berufungsklägerinnen je zur Hälfte auferlegt.

Die Kosten des zweitinstanzlichen Verfahrens werden mit dem von den Berufungsklägerinnen geleisteten Vorschuss von CHF 4'000.– verrechnet.

3. Es werden im Berufungsverfahren keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagte unter Beilage von Doppeln der Berufungsschrift samt Beilagenverzeichnis und Beilagen (act. 2 und act. 4/1-21), sowie an das Bezirksgericht Bülach, je gegen Empfangsschein.

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

5. 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 Entscheid über vorsorgliche Massnahmen im Sinne von Art. 98 BGG.

Es handelt sich um eine vermögensrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt CHF 113'880.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. S. Bohli Roth

versandt am: