

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: NP260008-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller, Vorsitzende, Oberrichterin
lic. iur. A. Strähl und Oberrichter Dr. E. Pahud sowie Gerichtsschrei-
ber MLaw B. Lakic

Urteil vom 18. Mai 2026

in Sachen

1. **A.**____,

2. **B.**____,

Beklagte und Berufungskläger

1, 2 vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. X.____

gegen

1. **C.**____,

2. **D.**____,

Kläger und Berufungsbeklagte

1, 2 vertreten durch Rechtsanwalt M.A. HSG in Law and Economics Y.____

betreffend **Miteigentum**

**Berufung gegen ein Urteil des Einzelgerichtes im vereinfachten Verfahren
des Bezirksgerichtes Dielsdorf vom 23. Dezember 2025; Proz. FV240027**

Rechtsbegehren:

(act. 6/1 S. 2)

- "1. Es sei die bestehende Sichtschutzwand bei der östlichen Terrasse, der Liegenschaft E.____-weg 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.____-weg 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."

Urteil des Einzelgerichtes:

(act. 6/30)

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.____-weg 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. [Mitteilungen]
7. [Berufung]
8. [Beschwerde]

Berufungsanträge:

der Beklagten und Berufungskläger (act. 2 S. 3):

1. Das Urteil des Bezirksgerichts Dielsdorf vom 23. Dezember 2025 (Geschäfts-Nr. FV240027-D/U/B-8/ni) sei aufzuheben und die Klage sei vollumfänglich abzuweisen.
2. Eventualiter sei das Urteil des Bezirksgerichts Dielsdorf vom 23. Dezember 2025 (Geschäfts-Nr. FV240027-D/U/B-8/ni) aufzuheben und die Sache zur Neuurteilung an das Bezirksgericht Dielsdorf zurückzuweisen.
3. Sub-eventualiter sei das Urteil des Bezirksgerichts Dielsdorf vom 23. Dezember 2025 (Geschäfts-Nr. FV240027-D/U/B-8/ni) an das Bezirksgericht Dielsdorf zur Berichtigung von Ziff. 5 des Dispositivs zurückzuweisen, welche wie folgt zu berichtigen ist:

«Die Parteientschädigung wird auf Fr. 3'000.– (inkl. Mehrwertsteuer) festgesetzt und ausgangsgemäss zwischen den Parteien aufgeteilt. Nach Verrechnung der jeweiligen Forderungen werden die Kläger verpflichtet, den Beklagten eine Parteientschädigung von Fr. 1'000.– (inkl. Mehrwertsteuer) zu bezahlen.»
4. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Berufungsbeklagten.

der Kläger und Berufungsbeklagten (act. 13 S. 2):

1. Es sei die Berufung der Berufungskläger gegen das Urteil des Bezirksgerichts Dielsdorf vom 23. Dezember 2025 (FV240027) abzuweisen und das vorinstanzliche Urteil vollumfänglich zu bestätigen.
2. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zzgl. MWST zulasten der Berufungskläger.

Erwägungen:

1. Ausgangslage und Verfahrensverlauf

1.1. Die Parteien sind Eigentümer zweier aneinander grenzender Grundstücke in der Wohnüberbauung "H._____" in F._____. Das Grundstück der Kläger am E._____-weg 1 trägt die Kat.-Nr. 4, dasjenige der Beklagten an der G._____-strasse 3 die Kat.-Nr. 2. Beide Parteien sind zudem Miteigentümer des Grundstücks Kat.-Nr. 5 (vormals Kat.-Nr. 6), welches die Tiefgarage der Wohnüberbauung (inkl. Velo- und Technikraum), deren Zufahrt und Zugangswege, einen Containerplatz sowie zwei Besucherparkplätze umfasst. Es besteht eine Nutzungs- und Verwaltungsordnung (nachfolgend NVO) mit folgender Bestimmung:

"25. Diverse Bestimmungen

Den jeweiligen Eigentümern der Hauptgrundstücke (A1-E2) 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 Rohrpfosten erstellt werden. Die maximale Geflechtshöhe beträgt 1.00 m ab Boden. Verboten sind Einfriedungen auf dem ganzen Areal mit durchgehenden Wänden (länger als 2m) und anderen Materialien als aus grauem Naturstein oder Metall (z.B. Eisenbahnschwellen, Holzgeflechte, Stoffbahnen, Schilfmatten, etc.).

[...]

Von diesen Bestimmungen ausgenommen sind die bauseitig erstellten Anlagen und Einrichtungen gemäss seinerzeitigen Baubeschrieb. Der Projektverfasser (I. _____ GmbH) ist berechtigt sämtlich Punkte auch später gerichtliche durchzusetzen zu lassen über die Verwaltung, oder eigene Personen."

1.2. Die Beklagten brachten auf ihrem Grundstück Kat.-Nr. 2 an der Grenze zum Grundstück der Kläger eine Sichtschutzwand mit Pflanzengefässen an. Die Kläger sind der Meinung, dieser Sichtschutz verstosse gegen Ziff. 25 lit. c NVO. Demgegenüber vertreten die Beklagten die Auffassung, die Kläger seien nicht legitimiert, die in Ziff. 25 NVO vorgesehenen Regeln durchzusetzen. Darüber hinaus würden die Schichtschutzwand und die Pflanzengefässe den Bestimmungen von Ziff. 25 lit. c NVO entsprechen.

1.3. Das Schlichtungsverfahren verlief erfolglos, worauf die Kläger die Klage mit den vorstehend wiedergegebenen Rechtsbegehren mit Eingabe vom 9. Juni 2024 bei der Vorinstanz einreichten (act. 6/1). Nach Eingang der Stellungnahme der Beklagten führte die Vorinstanz am 14. März 2025 einen Augenschein vor Ort durch. Im Rahmen der anschliessenden Hauptverhandlung fanden Vergleichsgespräche statt (Prot. Vi S. 11 ff.). Anlässlich derselben schlossen die Parteien unter Mitwirkung des Gerichts einen Vergleich, welcher von den Beklagten am 27. März 2025 widerrufen wurde. Darauf führte die Vorinstanz einen zweiten Schriftwechsel durch und stellte den Parteien die gegenseitigen Eingaben anschliessend zur Wahrung des Replikrechts zu (act. 6/19, 6/21, 6/25 und 6/27). Mit Urteil vom 23. Dezember 2025 fällte die Vorinstanz das eingangs wiedergegebene Urteil (act. 6/30 = act. 5 [Aktenexemplar]).

1.4. Dagegen erhoben die Beklagten mit Eingabe vom 20. Februar 2026 Berufung beim Obergericht des Kantons Zürich (act. 2). Die vorinstanzlichen Akten wurden von Amtes wegen beigezogen (act. 6/1-33). Mit Verfügung vom 12. März 2026 wurde den Beklagten Frist für die Zahlung eines Kostenvorschusses für das Berufungsverfahren angesetzt (act. 8). Der Kostenvorschuss wurde rechtzeitig geleistet (act. 10). Mit Verfügung vom 19. März 2026 wurde den Klägern Frist für die Berufungsantwort angesetzt (act. 11). Die Berufungsantwort datiert vom

24. April 2026 (act. 13) und ist den Beklagten mit dem vorliegenden Urteil zuzustellen. Das Verfahren ist spruchreif.

2. Prozessuales

2.1. Die Berufung richtet sich gegen einen erstinstanzlichen Endentscheid (Art. 308 Abs. 1 lit. a ZPO). Sie wurde fristgerecht (act. 2 i.V.m. act. 6/32/1), begründet und mit Anträgen versehen bei der Rechtsmittelinstanz eingereicht (Art. 311 ZPO). Die Beklagten sind durch den angefochtenen Entscheid, mit dem die Eventualklage gutgeheissen wurde, beschwert. Der Streitwert der im erstinstanzlichen Verfahren zu beurteilenden Rechtsbegehren beträgt Fr. 13'000.– (act. 6/1 Rz. 4; act. 8) und erreicht die für die Berufung notwendige Höhe. Der Kostenvorschuss wurde bezahlt. Dem Eintreten auf die Berufung steht nichts entgegen.

2.2. Das Berufungsverfahren stellt keine Fortsetzung des erstinstanzlichen Verfahrens dar, sondern ist nach der gesetzlichen Konzeption als eigenständiges Verfahren ausgestaltet (BGE 142 III 413 E. 2.2.1 m.H.a. Botschaft zur Schweizerischen ZPO, BBl 2006 S. 7374). Mit Berufung können eine unrichtige Rechtsanwendung und eine unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Die Berufungsinstanz verfügt über unbeschränkte Kognition bezüglich Tat- und Rechtsfragen, einschliesslich der Frage richtiger Ermessensausübung. Abgesehen von offensichtlichen Mängeln hat sich das Berufungsgericht allerdings grundsätzlich auf die Beurteilung der in der Berufung und Berufungsantwort gegen das erstinstanzliche Urteil erhobenen Beanstandungen zu beschränken. Die Parteien haben mittels klarer Verweisungen auf die Ausführungen vor der Vorinstanz zu zeigen, wo sie die massgebenden Behauptungen, Erklärungen, Bestreitungen und Einreden erhoben haben. Sie haben die von ihnen kritisierten Erwägungen des angefochtenen Entscheids wie auch die Aktenstücke, auf die sie ihre Kritik stützen, genau zu bezeichnen (BGE 138 III 374 E. 4.3.1; BGer 4A_580/2015 vom 11. April 2016 E. 2.2). In rechtlicher Hinsicht ist das Berufungsgericht bei dieser Prüfung jedoch weder an die Erwägungen der ersten Instanz noch an die mit den Rügen vorgetragenen Argumente der Parteien gebunden, sondern es wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 57 ZPO).

2.3. Neue Tatsachen und Beweismittel dürfen nur noch berücksichtigt werden, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 Abs. 1 ZPO). Diejenige Partei, welche vor der Berufungsinstanz das Novenrecht beanspruchen will, hat darzutun und zu beweisen, dass diese Voraussetzungen vorliegen. Im Falle unechter Noven hat sie namentlich die Gründe detailliert darzulegen, weshalb sie die Tatsache oder das Beweismittel nicht schon vor erster Instanz hat vorbringen können (vgl. BGer 5A_330/2013 vom 24. September 2013, E. 3.5.1; OGer ZH LB170050 vom 22. September 2017, E. II./3; LB170028 vom 30. November 2017, E. II./1.2; LB140047 vom 5. Februar 2015, E. III./1b; LB130063 vom 17. September 2014, E. II./2; LB140014 vom 3. Juni 2014, E. III./2).

Die Berufung enthält verschiedene Grundstückspläne und Übersichten sowie entsprechende Beweisofferten, ohne dass die Beklagten darlegen, dass diese bereits im erstinstanzlichen Verfahren prozesskonform vorgebracht wurden (act. 2 Rz. 13, 14 und 16; act. 4/3-5). Darauf weisen die Kläger zu Recht hin (act. 14 Rz. 8). Mangels Ausführungen der Beklagten zu deren Zulässigkeit sind die neuen Übersichten und Beweismittel im Berufungsverfahren nicht zu berücksichtigen. Da die Beklagten mit der Berufung jedoch lediglich eine unrichtige Rechtsanwendung durch die Vorinstanz rügen (act. 2 Rz. 6), wirkt sich die Novenproblematik nicht auf die Entscheidungsfindung aus.

3. Erwägungen der Vorinstanz

3.1. Die Vorinstanz bejahte die Aktivlegitimation der Kläger mit der Begründung, die vereinbarte Nutzungs- und Verwaltungsordnung (NVO) sei für jeden Erwerber eines Miteigentumsanteils kraft Gesetzes verbindlich, und zwar unabhängig davon, ob der Erwerber den Inhalt des Reglements überhaupt kenne. Die Sukzession gelte nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung jedoch nur bezüglich derjenigen Bestimmungen der NVO, die einen unmittelbaren Bezug zur gemeinschaftlichen Verwaltung und Nutzung der Sache hätten. Ziff. 25 NVO ziele unbestrittenermassen darauf ab, die Gestaltung der Wohnüberbauung "H._____" möglichst einheitlich zu regeln. Die Ausgestaltung und das Gemeinschaftsbild gehörten zu den Modalitäten von deren Nutzung und Verwaltung. Die NVO betreffe

nicht nur das Grundstück Kataster-Nr. 6, sondern auch die gemeinsam beanspruchten Grundstücks- und Bauteile der Überbauung. Ziff. 25 NVO habe somit einen unmittelbaren Bezug zur gemeinschaftlichen Nutzung und Verwaltung der Sache und entfalte zwischen den Parteien Rechtswirkungen. Entgegen der Ansicht der Beklagten habe der Projektverfasser keinen exklusiven Durchsetzungsanspruch. Er sei vielmehr zusätzlich zu den Eigentümern zur Durchsetzung der in Ziff. 25 NVO festgehaltenen Vorschriften berechtigt. Die Kläger seien somit aktiv-legitimiert.

3.2. Anschliessend legte die Vorinstanz Ziff. 25 lit. c NVO aus und hielt fest, diese Bestimmung sehe neben "Lebhägen" und "toten Hägen" eine dritte Einfriedungsart vor. Der Begriff des "toten Hages" sei im Lichte des Wortlautes und des Sinns und Zwecks der Bestimmung als "Zaun" zu verstehen. Die streitgegenständliche Sichtschutzwand bestehe aus einzelnen Sichtschutzelementen aus Metall, die je eine Länge von 2 Metern bzw. 1.80 Meter hätten. Die einzelnen Elemente hätten einen Abstand von etwa 50 bzw. 25 Zentimeter zu einander, dazwischen befände sich jeweils ein Blumentopf aus Kunststoff und eine Kunststoffpflanze. Bei dieser Art der Einfriedung handle es sich weder um einen "Lebhag" noch um einen "toten Hag" im Sinne von Ziff. 25 lit. c NVO. Die Sichtschutzelemente erfüllten die Materialvorschriften gemäss Ziff. 25 lit. c Satz 3 NVO. Demgegenüber würden die Blumentöpfe samt Kunstpflanzen, die aufgrund ihrer Höhe, ihres Umfangs und der Positionierung Bestandteil der Einfriedung seien, gegen die Materialvorschriften von Ziff. 25 lit. c NVO verstossen. Entsprechend seien die Blumentöpfe zu entfernen, weshalb die Frage, ob die Einfriedung die zulässige Länge von 2 Metern überschreite, offen gelassen werden könne.

3.3. Weiter hielt die Vorinstanz fest, Ziff. 25 lit. c NVO verbiete Einfriedungen mit durchgehenden Wänden von mehr als zwei Metern. Die Eckelemente stellten eine durchgehende bauliche Einheit dar, weshalb die Länge auch "ums Eck herum" zu messen sei. Die Gesamtlänge der verbundenen Eckelemente betrage 3.8 Meter und überschreite damit die Maximallänge von 2.0 Metern. Weiter erwog die Vorinstanz mit Bezug auf das Sichtschutzelement mit Gartentür, spätestens beim Augenschein habe sich gezeigt, dass sich die Tür optisch praktisch nicht von den

Sichtschutzelementen unterscheide. Im geschlossenen Zustand vermittelten das Tür- und das Sichtschutzelement den Eindruck einer durchgehenden Wand bzw. Einfriedung. Die Tür sei fest mit dem Sichtschutzelement verbunden, so dass die Elemente als Einheit, also als ein einziges Sichtschutzelement zu qualifizieren seien. Da das kombinierte Element eine Länge von rund 4 Meter erreiche, verstoße es gegen Ziff. 25 lit. c Satz 3 NVO und müsse entfernt werden. Die Vorinstanz kam sodann zum Schluss, dass die aus hellgrauen Aluminiumeinheiten und dunkelgrauen Pfosten bestehende Sichtschutzwand unauffällig gehalten sei, sich in das Gesamtbild der Überbauung – mit durchgehend hellen Weiss- und Grautönen – einfüge und die ästhetischen Vorgaben von Ziff. 25 lit. c NVO erfülle.

3.4. Mit diesen Erwägungen wies die Vorinstanz das Hauptbegehren ab und hiess die Eventualklage gut (act. 5 S. 9 ff.).

4. Parteistandpunkte

4.1. Die Beklagten rügen, die Vorinstanz habe das materielle Recht unrichtig angewendet. Die Kläger seien zur Durchsetzung von Ziff. 25 lit. c NVO nicht aktivlegitimiert. Zudem entfalte eine Nutzungs- und Verwaltungsordnung einzig im Hinblick auf das Miteigentum und damit auf die gemeinschaftliche Sache dingliche Wirkung und nicht auf das in ihrem Alleineigentum stehende Grundstück Kat.-Nr. 2. Entgegen der Vorinstanz hätten die streitgegenständlichen Sichtschutzelemente auf ihrem Grundstück keinen Bezug zur gemeinschaftlichen Verwaltung und Nutzung der Miteigentumssache, geschweige denn einen unmittelbaren. Die Vorinstanz habe den sachlichen Geltungsbereich der NVO auf die gesamte Wohnüberbauung erweitert, obwohl sich sämtliche "gemeinsam beanspruchten Grundstücks- und Bauteile" ausschliesslich auf der Parzelle Kat.-Nr. 5, auf der einzigen Miteigentumsparzelle, befänden. Aus dem Wortlaut der NVO ergebe sich bereits, dass es sich um die "Nutzungs- und Verwaltungsordnung Allgemeinflächen + Unterniveaugarage" zur Parzelle Kat.-Nr. 6 (heute Kat.-Nr. 5) handle. Ziff. 25 NVO sei als sachfremde Bestimmung unter "Verschiedenes" und damit ausserhalb der Bestimmungen über die Nutzung und Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums eingeordnet. Die in Ziff. 25 NVO formulierte Durchsetzungsklausel verzichte auf einen unmittelbaren Bezug zur Miteigentumssache

und räume einzig der Projektverfasserin ein Durchsetzungsrecht ein. Die Kläger seien unter der von ihnen angerufenen Ziff. 25 lit. c NVO nicht aktivlegitimiert und ihre Klage hätte mangels Aktivlegitimation abgewiesen werden müssen (act. 2 Rz. 22 ff.).

4.2. Die Kläger machen geltend, die NVO sei ein Vertrag mit gesellschaftlichem Einschlag, bei dessen inhaltlicher Ausgestaltung die Miteigentümer im Rahmen der zwingenden gesetzlichen Vorschriften grundsätzlich frei seien. Damit könnten die Miteigentümer auch solche Regelungen verbindlich vereinbaren, die sich zwar auf ein Grundstück eines Miteigentümers im Alleineigentum bezögen, aber Auswirkungen auf das Miteigentum und die weiteren Miteigentümer hätten. Sinn und Zweck sei das einheitliche Erscheinungsbild der Überbauung der Miteigentümer, was ein durchaus üblicher und legitimer Grund sei. Es sei zulässig, dass sich die Miteigentümer im Rahmen der NVO zu Vorgaben für ihre im Alleineigentum stehenden Grundstücke vertraglich verpflichteten, da hierfür ein sachlicher Bezug zur Wirkung der Gesamtanlage und somit auch zum Grundstück im Miteigentum bestehe. Die Beklagten vermöchten die Aktivlegitimation nicht in Frage zu stellen, insbesondere zeigten sie nicht auf, weshalb die Vorinstanz das Recht falsch angewendet habe. Darüber hinaus sei zwischen Aktivlegitimation und Anspruchsgrundlage zu unterscheiden. Die Aktivlegitimation stehe jedem Miteigentümer zu, weshalb die Vorinstanz diese zu Recht bejaht habe. Zudem sei die Vorinstanz bei der Prüfung der Anspruchsgrundlage zutreffend zum Schluss gekommen, dass sie (die Kläger) sich auf Ziff. 25 lit. c NVO stützen könnten, um die Beklagten zur Einhaltung der Baubeschränkungen anzuhalten. Der von der Lehre und Praxis geforderte unmittelbare Zusammenhang sei vorliegend gegeben, da die Regelung darauf abziele, die Gestaltung der Wohnüberbauung und somit auch des Miteigentums einheitlich zu regeln. Der sachliche Anwendungsbereich beschränke sich nicht auf den Titel "Allgemeinflächen + Unterniveaugarage". Entscheidend sei vielmehr der klare Wortlaut von Ziff. 25 NVO, der die Miteigentümer auch als Eigentümer ihrer Grundstücke im Alleineigentum verpflichte. Die Regelungen unter "Verschiedenes" hätten einen unmittelbaren Zusammenhang zur gemeinschaftlichen Verwaltung und Nutzung der Miteigentumssache (act. 13 Rz. 6 ff.).

5. Verbindlichkeit von Ziff. 25 lit. c NVO

5.1. Die Miteigentümer können eine von den gesetzlichen Bestimmungen abweichende Nutzungs- und Verwaltungsordnung vereinbaren und darin vorsehen, dass diese mit Zustimmung der Mehrheit aller Miteigentümer geändert werden kann (Art. 647 Abs. 1 ZGB). Die Nutzungs- und Verwaltungsordnung der Miteigentümer gemäss Art. 647 ZGB ist ein Vertrag mit gesellschaftlichem Einschlag (BGer 5A_380/2013 vom 19. März 2014 E. 3.1; BGE 142 III 220 E. 3.4.1).

Die von den Miteigentümern vereinbarte Nutzungs- und Verwaltungsordnung und die von ihnen gefassten Verwaltungsbeschlüsse sowie die gerichtlichen Urteile und Verfügungen sind auch für den Rechtsnachfolger eines Miteigentümers und für den Erwerber eines dinglichen Rechtes an einem Miteigentumsanteil verbindlich (Art. 649a Abs. 1 ZGB). Damit ist die vereinbarte Nutzungs- und Verwaltungsordnung kraft Gesetzes für jeden Erwerber verbindlich, und zwar unabhängig davon, ob der Erwerber den Inhalt des Reglements überhaupt kennt. Art. 649a Abs. 1 ZGB sieht insofern eine gesetzliche Sukzession in die Rechte und Pflichten vor, die sich aus der Nutzungs- und Verwaltungsordnung ergeben. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung gilt diese Sukzession jedoch nur bezüglich denjenigen 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; 123 III 53 E. 3a; BK-GRAHAM-SIEGENTHALER, 2022, Art. 649a N 8).

5.2. Die Wohnüberbauung "H._____" besteht aus zehn Grundstücken mit Wohnhäusern und dem im Miteigentum stehenden Grundstück Kat.-Nr. 5 (vormals Kat.-Nr. 6). Für die Miteigentümergeinschaft besteht eine Nutzungs- und Verwaltungsordnung im Sinne von Art. 647 Abs. 1 ZGB: die "Nutzungs- und Verwaltungsordnung Allgemeinflächen + Unterniveaugarage, E._____-weg 7 - 1 / G._____-str. 8 - 9 in F._____, Kataster-Nr. 6" vom 20. Januar 2018 (act. 6/14/1 = act. 4/2). Gemäss Ziff. 2 NVO umfasst das im Miteigentum stehende Grundstück Kat.-Nr. 5 folgende Anlagen:

- Zufahrt und Zugangswege mit Aussenbeleuchtung
- Containerplatz

- 2 Besucherparkplätze
- Tiefgarage mit 20 Parkplätzen Nr. 1 bis 20 (je zwei pro Haus)
- Veloraum in der Tiefgarage
- Technikraum in der Tiefgarage mit separatem Zugang von aussen
- Verbindungsgang zu den Häusern A1 und A2 zur alleinigen Nutzung ab Schleusentüre

Die Bestimmungen der Ziff. 1 bis 24 NVO betreffen die Nutzung und Verwaltung des gemeinschaftlichen Grundstücks Kat.-Nr. 5: Die Ziff. 1 bis 6 NVO enthalten allgemeine Bestimmungen zur Beziehung der Miteigentümer und zum gemeinschaftlichen Eigentum, besondere Vorschriften zur Benützung der Anlagen und Einrichtungen sowie zu den gemeinschaftlichen Kosten und deren Verteilung. In den Ziff. 7 bis 24 NVO wird die Verwaltung der Miteigentümergeinschaft geregelt. Demgegenüber stellt Ziff. 25 NVO unter dem Titel "V. Verschiedenes" zahlreiche, an die "jeweiligen Eigentümer der Hauptgrundstücke" gerichtete Verbote im Zusammenhang mit der Nutzung der "Hauptgrundstücke" auf. Dingliche Wirkung entfalten die Bestimmungen der NVO für die Parteien als Rechtsnachfolger gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zu Art. 649a Abs. 1 ZGB nur insoweit, als sie einen unmittelbaren Bezug zur gemeinschaftlichen Nutzung des Grundstücks Kat.-Nr. 5 haben. Im vorliegenden Fall stellt Ziff. 25 lit. c NVO Vorschriften in Bezug auf die Einfriedung der Grundstücke mit Wohnhäusern auf. Es ist zwar durchaus denkbar, dass die Nutzung derselben einen unmittelbaren Bezug zur Nutzung und Verwaltung des gemeinschaftlichen Grundstücks haben kann, beispielsweise im Bereich, in dem sie an das gemeinschaftliche Grundstück Kat.-Nr. 5 bzw. an die Zugänge zur Tiefgarage angrenzen. Inwiefern die strittige Einfriedung des beklagischen Grundstücks Kat.-Nr. 2 einen unmittelbaren Bezug zur Nutzung und Verwaltung des gemeinschaftlichen Grundstücks Kat.-Nr. 5 haben soll, ist jedoch nicht ersichtlich. Die Vorinstanz hat einen unmittelbaren Bezug zur gemeinschaftlichen Nutzung und Verwaltung "der Sache" bejaht. Ihren Erwägungen lässt sich indessen nicht entnehmen, worin der unmittelbare Bezug liegen soll. Die Kläger sehen den unmittelbaren Zusammenhang darin, dass mit Ziff. 25 lit. c NVO die Gestaltung der Wohnüberbauung und somit auch des Miteigentums einheitlich geregelt worden sei. Dabei übersehen sie, dass die Wohnüberbauung nicht mit dem gemeinschaftlichen Grundstück gleichzusetzen ist. Das Miteigen-

tum erstreckt sich lediglich auf das Grundstück Kat.-Nr. 5, die übrigen Grundstücke der Wohnüberbauung, die sog. "Hauptgrundstücke", sind nicht vom Miteigentum erfasst. Auch wenn dem gemeinschaftlichen Grundstück Kat.-Nr. 5 wesentliche Bedeutung für die Gesamtüberbauung zukommt, ändert dies nichts daran, dass auf die "Hauptgrundstücke" andere sachenrechtliche Bestimmungen anwendbar sind als auf das gemeinschaftliche Grundstück. Die gesetzlichen Bestimmungen zum Miteigentum gelten nicht für das Alleineigentum. Gemäss Auffassung der Kläger sind die Miteigentümer frei, verbindliche Regelungen zu vereinbaren, die sich auf ein Grundstück eines Miteigentümers im Alleineigentum beziehen. Diese Auffassung mag auf Vereinbarungen mit obligatorischer Wirkung (*inter partes*) zutreffen. Eine obligatorische Verpflichtung der Beklagten scheidet vorliegend jedoch aus, da beide Parteien nicht beim Erlass der NVO mitgewirkt haben. Da Ziff. 25 lit. c die Nutzung der "Hauptgrundstücke" betrifft und die Regeln zu den Einfriedungen keinen unmittelbaren Bezug zur Nutzung des gemeinschaftlichen Grundstücks Kat.-Nr. 5 haben, kommt der Bestimmung keine dingliche Wirkung zu.

5.3. Lediglich der Vollständigkeit halber ist zu erwähnen, dass zur Sicherstellung eines einheitlichen Erscheinungsbilds einer Überbauung zulässige Rechtsinstitute zur Verfügung stünden. So kann die Verbindung eines dinglichen Rechts mit obligatorischen Verpflichtungen mittels Begründung einer Grunddienstbarkeit erreicht werden, soweit die Verpflichtung zur Vornahme von Handlungen im Verhältnis zur Verpflichtung aus der Dienstbarkeit Nebensache ist (vgl. BK-GRAHAM-SIEGENTHALER, 2022, Art. 641-654a ZGB Systematischer Teil N 498).

5.4. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Kläger als Miteigentümer zwar zur Durchsetzung der Bestimmungen der NVO legitimiert sind. Der Bestimmung von Ziff. 25 lit. c NVO kommt indessen gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zu Art. 649a ZGB keine dingliche Wirkung zu, da die Einfriedungen der "Hauptgrundstücke" keinen unmittelbaren Bezug zur gemeinschaftlichen Verwaltung und Nutzung des gemeinschaftlichen Grundstücks Kat.-Nr. 5 haben. Ziff. 25 lit. c NVO hat für die Parteien auch keine obligatorische Wirkung, nachdem sie an der Vereinbarung der Nutzungs- und Verwaltungsordnung nicht beteiligt waren.

Die Beklagten sind bei der Gestaltung der Einfriedung ihres Grundstücks nicht an die in Ziff. 25 lit. c NVO geregelten Verbote gebunden. Bei dieser klaren Rechtslage erübrigt sich eine Auslegung von Ziff. 25 lit. c NVO. Demzufolge ist die Berufung gutzuheissen und das angefochtene Urteil aufzuheben. Die Klage ist vollumfänglich abzuweisen.

6. Kosten- und Entschädigungsfolgen

6.1. Trifft die Rechtsmittelinstanz einen neuen Entscheid, so entscheidet sie auch über die Prozesskosten des erstinstanzlichen Verfahrens (Art. 318 Abs. 3 ZPO).

6.2. Da die Berufung gutzuheissen und die Klage vollumfänglich abzuweisen ist, werden die Kläger sowohl für das erstinstanzliche Verfahren als auch für das vorliegende Berufungsverfahren kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO).

6.3. Da die Höhe der Entscheidgebühr und der Parteientschädigung im vorinstanzlichen Entscheid im Berufungsverfahren nicht beanstandet wurde, ist den Klägern die erstinstanzlich festgesetzte Entscheidgebühr aufzuerlegen und sind sie zu verpflichten, den Beklagten eine Parteientschädigung im Umfang von Fr. 3'000.– (inkl. MWST) zu bezahlen.

6.4. Die Entscheidgebühr für das Berufungsverfahren ist ausgehend vom Streitwert von Fr. 6'500.– gestützt auf §§ 4 Abs. 1 und 2 und 12 GebV OG auf Fr. 1'300.– festzusetzen und den Klägern aufzuerlegen. Gemäss Art. 111 Abs. 1 ZPO ist den Beklagten der von ihnen für das Berufungsverfahren geleistete Kostenvorschuss zurückzuerstatten. Zudem sind die Kläger zu verpflichten, den Beklagten eine angemessene Parteientschädigung für das Berufungsverfahren zu bezahlen. Da kein Mehrwertsteuerzusatz zur Prozessentschädigung beantragt wurde (act. 2 S. 3), ist gestützt auf das Kreisschreiben der Verwaltungskommission des Obergerichts des Kantons Zürich vom 17. Mai 2006 kein solcher zuzusprechen.

Es wird erkannt:

1. In Gutheissung der Berufung wird das Urteil des Einzelgerichts des Bezirksgerichts Dielsdorf vom 23. Dezember 2025 aufgehoben. Die Klage wird vollumfänglich abgewiesen.
2. Die erstinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 2'100.– festgesetzt, den Berufungsbeklagten auferlegt und mit dem von ihnen geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.
3. Die Berufungsbeklagten werden verpflichtet, den Berufungsklägern für das erstinstanzliche Verfahren eine Parteientschädigung von Fr. 3'000.– (inkl. MwSt.) zu zahlen.
4. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 1'300.– festgesetzt und den Berufungsbeklagten auferlegt.

Den Berufungsklägern wird der von ihnen geleistete Vorschuss von Fr. 1'300.– zurückerstattet.

5. Die Berufungsbeklagten werden verpflichtet, den Berufungsklägern zusammen für das Berufungsverfahren eine Parteientschädigung von Fr. 1'600.– zu zahlen.
6. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungskläger unter Beilage einer Kopie der Berufungsantwort (act. 13), sowie an das Einzelgericht des Bezirksgerichts Dielsdorf, je gegen Empfangsschein.

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

7. 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. 6'500.—.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Vorsitzende:

Der Gerichtsschreiber:

lic. iur. R. Bantli Keller

MLaw B. Lakic

versandt am: