

BAZ 25 20

**Urteil vom 18. Mai 2026
Beschwerdeabteilung in Zivilsachen**

Besetzung

Präsidentin Livia Zimmermann, Vorsitz,
Oberrichterin Rahel Jacob,
Oberrichter Joseph Niederberger,
Gerichtsschreiber Silvan Zwyssig.

Verfahrensbeteiligte

1. A. __,
2. B. __,

vertreten durch MLaw Linus Fessler, Rechtsanwalt, Blöchlinger Iten Fessler Rechtsanwälte, Alter Postplatz 2, Postfach 129, 6371 Stans,

Beschwerdeführer,

gegen

1. C. __,
2. D. __,

vertreten durch lic. iur. LL.M. Pascal Engelberger, Rechtsanwalt, Adlegem Rechtsanwälte und Notare, Murbacherstrasse 3, 6003 Luzern,

Beschwerdegegner,

Gegenstand

Forderung

Beschwerde gegen den Entscheid des Kantonsgerichts Nidwalden, Zivilabteilung/Einzelgericht, vom 21. Februar 2025 (ZE 24 188).

Sachverhalt:

A.

a.

In den Jahren 1980/1981 wurde an der E. ___ in Luzern auf einem zuvor unüberbauten Grundstück fünf Reihen-Einfamilienhäuser (E. ___ 1, 3, 5, 7 und 9) erstellt. Für jedes Reihen-Einfamilienhaus wurde dabei eine eigene Parzelle ausgeschieden (Grundstück-Nrn. ___, GB Luzern rechtes Ufer). Auf den zwei weiteren ausgeschiedenen Grundstücken Nrn. ___, GB Luzern rechtes Ufer, befinden sich gemeinschaftlich genutzte Anlagen sowie Infrastruktur der Einfamilienhäuser. Die gemeinschaftlich genutzten Grundstücke Nr. ___ (Zugangsweg, Spielplatz, Gartenanlage) und Nr. ___ (Heizzentrale, Schutzraum, Gartenanlage) befinden sich jeweils im Miteigentum zu je $\frac{1}{5}$ der Eigentümer der Grundstücke-Nrn. ___. Die beiden Parzellen werden von den Grundeigentümern als Miteigentümergeinschaft E. ___ 1, 3, 5, 7, 9 («MEG») auf Grundlage der Nutzungs- und Verwaltungsordnung vom 20. August 1981 (vi-KB 4; «NVO») gemeinsam bewirtschaftet.

Die aus A. ___ und B. ___ («Beschwerdeführer»/«Beklagte») bestehende Erbengemeinschaft ist Eigentümerin des Grundstücks Nr. ___. Das Grundstück Nr. ___ steht im Miteigentum zu je $\frac{1}{2}$ von C. ___ und D. ___ («Beschwerdegegner»/«Kläger»). Zugleich wurde C. ___ anlässlich einer «ausserordentlichen Hauseigentümerversammlung» vom 24. März 2022 zum Verwalter der MEG gewählt (vi-KB 3).

b.

Am 25. Juni 2024 klagten die Beschwerdegegner beim Kantonsgericht Nidwalden gegen die Beschwerdeführer und verlangten von diesen die Bezahlung ausstehender Nebenkostenbeiträge zugunsten der MEG.

Das Kantonsgericht Nidwalden, Zivilabteilung/Einzelgericht («Vorinstanz») hiess die Klage mit Entscheid ZE 24 188 vom 21. Februar 2025 teilweise gut. Die Beschwerdeführer wurden verpflichtet, den Beschwerdegegnern den Betrag von Fr. 4'258.65 (Abrechnungsperiode 2021/2022) und Fr. 3'108.45 (Abrechnungsperiode 2022/2023) auf ein auf die MEG lautendes Konto zu überweisen. Im Mehrbetrag – den Verzugszins betreffend – wurde die Klage hingegen abgewiesen. Ferner regelte die Vorinstanz die Kostenfolgen.

C.

Im Übrigen wird für hinsichtlich des unbestrittenen Sachverhalts und der Prozessgeschichte auf die Darstellung im angefochtenen Entscheid verwiesen (Bst. A-L S. 2 ff.).

B.

Mit Beschwerde vom 10. November gelangten die Beklagten an das Obergericht Nidwalden und beantragten:

- «1. Der Entscheid des Kantonsgerichts Nidwalden vom 21.02.2025 sei aufzuheben und die Klage vom 25.06.2024 sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.
2. Die Prozesskosten (Gerichtskosten und Parteientschädigung) für das vor- bzw. erstinstanzliche Verfahren seien entsprechend dem Ausgang dieses Verfahrens neu festzusetzen, allenfalls sei die Sache zu diesem Zweck an die Vorinstanz zurückzuweisen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MWST und Auslagen) zu Lasten der Beschwerdegegner.»

Innert angesetzter Frist leisteten die Beschwerdeführer einen Gerichtskostenvorschuss in der Höhe von Fr. 1'500.–.

C.

Die Beschwerdegegner beantragten mit Beschwerdeantwort vom 19. Januar 2026 die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde unter entsprechender Kostenfolge, soweit auf diese überhaupt einzutreten sei.

D.

Ein zweiter Schriftenwechsel wurde nicht angeordnet. Die Beschwerdeführer replizierten am 4. Februar 2026. Die Beschwerdegegner verzichteten auf die Einreichung einer Duplik.

Aufforderungsgemäss reichten die Parteien bzw. deren Rechtsvertreter ihre Kostennoten ein.

E.

Die Beschwerdeabteilung in Zivilsachen des Obergerichts Nidwalden hat die vorliegende Streitsache auf dem Zirkularweg abschliessend beurteilt. Auf die Ausführungen der Parteien in den Rechtsschriften und die Akten wird – soweit erforderlich – in den nachstehenden Erwägungen eingegangen.

Erwägungen:

1.

1.1

Angefochten ist das Urteil ZE 24 188 vom 21. Februar 2025 des Kantonsgerichts Nidwalden, Zivilabteilung/Einzelgericht, betreffend Forderung. Dieses stellt einen erstinstanzlichen Endentscheid dar und ist grundsätzlich berufungsfähig (vgl. Art. 308 Abs. 1 lit. a ZPO). Vorliegend wird die Streitwertgrenze der Berufung von Fr. 10'000.– (vgl. unten E. 1.3) jedoch nicht erreicht, weshalb das Rechtsmittel der Beschwerde hiergegen zulässig ist (Art. 308 Abs. 2 i.V.m. Art. 319 lit. a ZPO). Zur Beschwerde ist berechtigt, wer als Haupt- oder Nebenpartei am Verfahren beteiligt war, das zum angefochtenen Entscheid geführt hat (formelle Beschwerde), und überdies durch den angefochtenen Entscheid unmittelbar betroffen ist und ein Rechtsschutzinteresse an dessen Aufhebung oder Abänderung hat (materielle Beschwerde; vgl. DIETER FREIBURGHANUS/SUSANNE AFHELDT, in: Sutter-Somm/Lötscher/Leuenberger/Seiler [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 4. A., 2025, N 7 und 10 zu Art. 321 ZPO). Die Beschwerdeführer unterlagen im vorinstanzlichen Verfahren mit ihren Anträgen grossmehrheitlich und sie sind durch den Entscheid materiell beschwert. Sie sind somit zur Beschwerde berechtigt.

Beschwerdeinstanz gegen Urteile des Kantonsgerichts Nidwalden, Zivilabteilung/Einzelgericht, ist die Beschwerdeabteilung in Zivilsachen des Obergerichts Nidwalden (Art. 27 GerG [NG 261.1]), welche in Dreierbesetzung entscheidet (Art. 22 Ziff. 2 GerG). Die Beschwerde ist in gegenständlicher Konstellation innert 30 Tagen seit Zustellung des begründeten Entscheids schriftlich und begründet einzureichen (Art. 321 Abs. 1 ZPO). Die Beschwerde vom 10. November 2025 wurde fristgerecht eingereicht (Empfang des angefochtenen Entscheids am 9. Oktober 2025) und entspricht den Formerfordernissen. Somit ist das angerufene Gericht sachlich sowie örtlich zuständig.

Auf die Beschwerde ist einzutreten.

1.2

Mit der Beschwerde kann die unrichtige Rechtsanwendung oder die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Für Rechtsfragen kommt der Beschwerdeinstanz die gleiche, d.h. die volle Kognition wie der Vorinstanz zu (DANIELLE SCHWENDENER, in: Brunner/Schwander/Vischer [Hrsg.], ZPO-Kommentar 3. A., 2025,

N 4 zu Art. 320 ZPO). Die unrichtige Sachverhaltsfeststellung ist von der Beschwerdeinstanz jedoch nur beschränkt überprüfbar. Die unrichtige Feststellung des Sachverhalts kann daher nur bei offensichtlicher Unrichtigkeit, d.h. wenn entscheidungswesentliche Tatsachen schlechthin unhaltbar festgestellt worden sind, gerügt werden (SCHWENDENER, a.a.O., N 8 zu Art. 320 ZPO). Die Beschwerde hat Anträge zu enthalten, die zu begründen sind (Art. 321 Abs. 1 ZPO). In der Beschwerdebegründung sind die Beschwerdegründe und Mängel des angefochtenen Entscheids konkret darzulegen. Es ist zu erklären, weshalb der vorinstanzliche Entscheid in den angefochtenen Punkten unrichtig sein soll, und es wird eine Auseinandersetzung mit der Begründung des angefochtenen Entscheides verlangt (KARL SPÜHLER, in: Spühler/Tenchio/Infanger [Hrsg.], BSK-ZPO, 4. A., 2024, N 4 zu Art. 321 ZPO, N 15 zu Art. 311 ZPO; BGE 138 III 374 E. 4.3.1). Was nicht in dieser Weise beanstandet wird, braucht von der Beschwerdeinstanz grundsätzlich nicht überprüft zu werden und hat insofern Bestand. Insbesondere pauschale Verweisungen auf die bei der Vorinstanz eingereichten Rechtsschriften oder die bloße Wiederholung des bereits vor Vorinstanz vorgetragenen Standpunkts genügen den inhaltlichen Anforderungen an eine Beschwerdebegründung nicht und sind namentlich dann unzureichend, wenn sich die Vorinstanz mit den betreffenden Ausführungen des Rechtsmittelklägers auseinandergesetzt hat. Kommt die beschwerdeführende Partei ihrer Begründungspflicht nicht nach, ist auf die Beschwerde nicht einzutreten. Immerhin ist bei den inhaltlichen Anforderungen zu berücksichtigen, ob die beschwerdeerhebende Partei anwaltlich vertreten ist (FREIBURGHaus/AFHELDt, a.a.O., N 15 zu Art. 321 ZPO).

Im Beschwerdeverfahren sind neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel ausgeschlossen. Vorbehalten bleiben jedoch immerhin besondere Bestimmungen des Gesetzes (Art. 326 Abs. 1 und 2 ZPO). Das gesetzliche Novenverbot gilt im Beschwerdeverfahren umfassend, also sowohl für echte als auch unechten Noven. Zudem erfasst das Novenrecht auch diejenigen Fälle, in welchen der Untersuchungsgrundsatz zur Anwendung kommt (FREIBURGHaus/AFHELDt, a.a.O., N 4 zu Art. 326 ZPO). Diesbezüglich hat das Bundesgericht jedoch festgehalten, dass Noven in der Beschwerde zumindest dann vorgebracht werden können, als erst der Entscheid der Vorinstanz dazu Anlass gibt (BGE 139 III 466 E. 3.4).

1.3

Der Streitwert wird durch das Rechtsbegehren bestimmt. Zinsen und Kosten des laufenden Verfahrens oder einer allfälligen Publikation des Entscheids sowie allfällige Eventualbegehren werden nicht hinzugerechnet. (Art. 91 Abs. 1 ZPO). Im Rechtsmittelverfahren ist der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren massgebend (THOMAS SUTTER-SOMM/BENEDIKT SEILER, Handkommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2021, N 7 zu Art. 91 ZPO [unter Verweis auf Art. 308 Abs. 2 ZPO]).

Strittig waren zwei Klageforderungen von Fr. 4'258.65 und Fr. 3'108.45, weshalb die Vorinstanz den Streitwert des Verfahrens auf Fr. 7'367.10 bezifferte (angefochtener Entscheid E. 8.2 S. 16). Dieser ist unverändert auch für das Beschwerdeverfahren massgeblich.

2.

Unbeanstandet bleiben die Sachverhaltsfeststellungen der Vorinstanz, wonach die vom Beschwerdegegner 1 als Verwalter erstellte Nebenkostenabrechnung der MEG für die Abrechnungsperiode vom 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022, welche eine Kostenbeteiligung der Beschwerdeführer in Höhe von Fr. 4'258.65 ausweist, am 6. Juli 2022 von der MEG-Versammlung genehmigt wurde (angefochtener Entscheid E. 4 S. 9). Dasselbe gilt hinsichtlich der Nebenkostenabrechnung für die Periode vom 1. Juli 2022 bis 30. Juni 2023 mit einer Kostenbeteiligung der Beschwerdeführer im Betrag von Fr. 3'108.45, deren Genehmigung am 5. Oktober 2023 erfolgte. Die Beschwerdeführer haben an den Versammlungen nicht teilgenommen (E. 4 S. 9). Ebenso werden die vorinstanzlichen Feststellungen, die Beschwerdeführer würden grundsätzlich anerkennen, als Miteigentümer betreffend die Nebenkosten anteilmässig zahlungspflichtig zu sein (E. 3 S. 9), es seien die vorgenannten Genehmigungsbeschlüsse von ihnen nicht angefochten worden (E. 4 S. 10), die Beschwerdeführer hätten die Ausstände bis dato nicht beglichen (E. 4 S. 9) und es bestehe keine verrechenbare Forderung der Beschwerdeführer (E. 6 S. 12 ff.), in der Beschwerde nicht weiter thematisiert. Gleiches gilt für die Beurteilung der Vorinstanz, wonach eine gültige Klagebewilligung vorliege (E. 1.2 S. 6 f.).

Diese Erwägungen sind für die Beschwerdeinstanz verbindlich bzw. ist darauf abzustellen (vgl. vorne E. 1.2). Die von den Beschwerdeführern vorgetragenen Rügen betreffen einzig die Befugnis der Beschwerdegegner, diese beide Forderungen bei ihnen zugunsten der MEG einzuvordern.

3.

3.1

Die Vorinstanz erwog im angefochtenen Entscheid, die Kläger seien befugt, in Vertretung der Gemeinschaft eine Geldforderung derselben gegenüber einer anderen Miteigentümerin prozessual geltend zu machen. Zudem hätten die Kläger eine Vertretungsvollmacht der übrigen Miteigentümer ins Recht gelegt. So sei an der Hauseigentümerversammlung vom 26. September 2024 protokollarisch festgehalten worden, dass alle der Genehmigung zustimmenden Miteigentümer – wie bereits in der Vergangenheit – damit einverstanden seien, dass die Kläger den Ausstand zu Gunsten des Kontos der Miteigentümergeinschaft einforderten, eventuell auch mittels Klage, sollten die Beklagten ihrer Zahlungspflicht weiterhin nicht nachkommen. Die Kläger seien als einzelne Miteigentümerin der MEG aktivlegitimiert, die behaupteten Ausstände für die Abrechnungsperioden 2021/2022 sowie 2022/2023 gegenüber den Beklagten zugunsten des Kontos der MEG gerichtlich geltend zu machen. Eine Einschränkung der Aktivlegitimation der Kläger aus dem Gesetz, der Nutzungs- und Verwaltungsordnung oder einem Beschluss sei weder dargetan noch ersichtlich (E. 2 S. 7 ff.).

3.2

Die Beschwerdeführer stellen sich in der Beschwerde zunächst auf den Standpunkt, die Vorinstanz habe sich nicht mit ihrer Argumentation in Rz. 8 bis 11 der Klageantwort auseinandergesetzt, was ihren Anspruch auf rechtliches Gehör verletze (Ziff. 15 S. 7 f.).

Ferner wird in der Sache gerügt, das Führen von Gerichtsprozessen stelle eine wichtige Verwaltungshandlung im Sinne von Art. 647b Abs. 1 ZGB dar, wozu der einzelne Miteigentümer nicht berechtigt sei. Unzutreffend sei die Annahme der Vorinstanz, es gehe hier um das blosses Inkasso von fälligen Forderungen und damit einen Anwendungsfall von Art. 647a Abs. 1 ZGB. Bei den materiell streitigen angeblich ausstehenden Nebenkostenanteilen handle es sich um unteilbare Leistungen. Die Miteigentümer würden in dieser Hinsicht eine notwendige Streitgenossenschaft im Sinne von Art. 70 ZPO bilden. Unerheblich sei die Einverständniserklärung der übrigen Miteigentümer, die vom 26. September 2024 datiere (rund einen Monat nach Einreichung der Klageantwort). Wie die Prozessvoraussetzungen müsse die Aktivlegitimation nämlich im Zeitpunkt der Einreichung der Klage erfüllt sein. Ein nachträglicher Prozesseintritt sei zudem nicht möglich. Die Beschwerdeführer schliessen, dass die Beschwerdegegner demzufolge die Klage gemeinsam mit den weiteren Miteigentümern der MEG einreichen oder rechtzeitig vor Ablauf der Klagefrist nach Art. 209 Abs. 3 ZPO eine entsprechende

Vertretungsvollmacht der übrigen Miteigentümer hätten einreichen müssen. Ihnen fehle die Aktivlegitimation, weshalb die Klage abzuweisen sei (Beschwerde Ziffn. 16-20 S. 8 ff.).

3.3

3.3.1

Die Sachlegitimation (Aktiv- bzw. Passivlegitimation) stellt eine materielle Voraussetzung des eingeklagten Anspruchs dar (BGE 139 III 504 E. 1.2) und besagt, wer hinsichtlich des streitigen Anspruchs materiellrechtlich berechtigt bzw. verpflichtet und demzufolge grundsätzlich als klagende bzw. beklagte Partei einzubeziehen ist (PASCAL GROLIMUND, § 13 Parteien und Beteiligung Dritter, in: Staehelin/Staehelin/Grolimund [Hrsg.], Zivilprozessrecht, 3. A., 2019, N 20). Die Aktivlegitimation ist nach den materiellen Normen zu beurteilen, auf die der geltend gemachte Anspruch gestützt wird (Urteil des Bundesgerichts 5A_957/2017 vom 22. März 2018 E. 4.1). Mit anderen Worten bildet sie keine Prozessvoraussetzung im Sinne von Art. 59 Abs. 2 ZPO, sondern betrifft sie (jedenfalls in Zivilsachen) das materielle Recht. Fehlt sie, wird die Klage (mit Sachentscheid) als unbegründet abgewiesen. Als materiellrechtliche Voraussetzung ist sie auf jeder Stufe im Rahmen der Rechtsanwendung von Amtes wegen (Art. 57 ZPO) zu prüfen; unter der Herrschaft der Verhandlungsmaxime gilt dies allerdings nur nach Massgabe des behaupteten und festgestellten Sachverhalts (Urteil des Bundesgerichts 4A_1/2014 vom 26. März 2014 E. 2.3 m.w.H.). Die Aktivlegitimation muss im Zeitpunkt des Urteils vorliegen und kann bis dahin hergestellt werden (Urteil des Bundesgerichts 5A_410/2023 vom 25. September 2024 E. 2.6.1 mit diversen Verweisen; GROLIMUND, a.a.O., N 20).

3.3.2

Haben mehrere Personen eine Sache nach Bruchteilen und ohne äusserliche Abteilung in ihrem Eigentum, so sind sie Miteigentümer (Art. 646 Abs. 1 ZGB). Gemäss Abs. 3 hat jeder für seinen Anteil die Rechte und Pflichten eines Eigentümers. Unter Vorbehalt der zwingenden gesetzlichen Bestimmungen können die Miteigentümer mittels einer Nutzungs- und Verwaltungsordnung (Art. 647 Abs. 1 ZGB) über die Nutzung und Verwaltung ihrer Sache bestimmen. Fehlt es an einer solchen Parteiordnung, gilt das dispositive Recht (zum Ganzen: JÖRG SCHMID/BETTINA HÜRLIMANN-KAUP, Sachenrecht, 5. A., 2017, N 744 ff.). Gemäss der (dispositiven) Vorschrift von Art. 647a Abs. 1 ZGB ist jeder Miteigentümer zu den gewöhnlichen Verwaltungshandlungen befugt. Solche Verwaltungshandlungen sind all jene dem Zweck der Erhaltung und Verwaltung des gemeinsamen Gutes dienenden Verfügungen, die sich nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge als notwendig und zweckmässig erweisen, im Wesentlichen den

Interessen aller Miteigentümer dienen und keine besonderen Kosten verursachen. Als gewöhnliche Verwaltungshandlung gilt, was zur Erhaltung der Sache oder ihres Wertes oder zur Verhütung von Schäden notwendig oder zweckmässig erscheint (z.B. nicht besonders kostspielige Instandstellungsarbeiten) und im Rahmen der ordentlichen Betreuung einer Sache vernünftigerweise als selbstverständlich und ohne Weiteres als sachadäquat empfunden werden kann. Gewöhnliche Massnahmen sind nur solche, die gemessen am Sachwert mit eher unbedeutenden Kosten verbunden sind (Urteil des Bundesgerichts 5A_175/2019 vom 13. Mai 2020 E. 4.2 m.w.H.). Exemplarisch nennt das Gesetz in der Bestimmung die Befugnis zur Vornahme von Ausbesserungen, Anbau- und Erntearbeiten, zur kurzfristigen Verwahrung und Aufsicht sowie zum Abschluss der dazu dienenden Verträge und zur Ausübung der Befugnisse, die sich aus ihnen und aus den Miet-, Pacht- und Werkverträgen ergeben, einschliesslich der Bezahlung und Entgegennahme von Geldbeträgen für die Gesamtheit. Mit anderen Worten zeichnet sich eine gewöhnliche Verwaltungshandlung – in Abgrenzung zu den wichtigeren Verwaltungshandlungen (Art. 647b ZGB) und den baulichen Massnahmen (Art. 647c ff. ZGB) – durch ihre tendenziell untergeordnete Bedeutung für die gemeinschaftliche Sache und ihre alltägliche Art aus (CHRISTOPH BRUNNER/JÜRG WICHTERMANN, in: Geiser/Wolf [Hrsg.], BSK-ZGB II, 7. A., 2023, N 2 zu Art. 647a ZGB). Die Abgrenzung zwischen gewöhnlichen und wichtigeren Verwaltungshandlungen erfolgt aufgrund der konkreten Umstände (TANJA DOMÉJ/CÉLINE P. SCHMIDT, in: Bächler/Jakob [Hrsg.], Kurzkommentar ZGB, 2. A., 2018, N 3 zu Art. 647a ZGB), um im Einzelfall eine angemessene Lösung bieten zu können (SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, a.a.O., N 744a). Die Zuständigkeit eines jeden Miteigentümers für gewöhnliche Verwaltungshandlungen soll eine unbürokratische Abwicklung der laufenden Verwaltung ermöglichen (BRUNNER/WICHTERMANN, a.a.O., N 2 zu Art. 647a ZGB). Ist die Verwaltungshandlung eine gewöhnliche im Sinne von Art. 647a ZGB, wird jedem Miteigentümer eine Individualbefugnis zu deren Vornahme eingeräumt (AMÉDÉO WERMELINGER, ZK-Das Stockwerkeigentum, 2. A., 2019, N 36 zu Art. 712g ZGB).

3.4

Unbegründet ist der Einwand, die Vorinstanz habe seine Begründungspflicht und damit das rechtliche Gehör der Beschwerdeführer verletzt. Die betreffenden Randziffern 8-11 der Klageantwort vom 26. August 2024, auf welche die Vorinstanz nach Auffassung der Beschwerdeführer nicht eingegangen sein soll, betreffen die Frage der Aktivlegitimation der Beschwerdegegner. Ebendiese Frage hat die Vorinstanz beantwortet (vgl. vorne E. 3.1). Damit genügt sie ihrer Begründungspflicht, zumal die Verpflichtung der Behörde, ihren Entscheid zu begründen, nicht verlangt, dass diese sich mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt

und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Vielmehr genügt es, wenn der Entscheid gegebenenfalls sachgerecht angefochten werden kann. Die Begründung muss kurz die wesentlichen Überlegungen nennen, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sie ihren Entscheid stützt (BGE 142 III 433 E. 4.3.2). Keine Frage des rechtlichen Gehörs, sondern der materiellen Begründetheit des Rechtsmittels ist es, wenn die rechtsmittelführende Partei eine andere Sach- oder Rechtsauffassung vertritt.

Die Rügen der Beschwerdeführer sind indes auch inhaltlich unbegründet: Zwar trifft es zu, dass die Prozessführung in der Regel zu den wichtigeren Verwaltungshandlungen im Sinne von Art. 647b ZGB zählt (vgl. WERMELINGER, a.a.O., N 139 zu Art. 712a ZGB). Namentlich im Hinblick auf die einzukassierende Forderung sind die Umstände vorliegend aber besondere. Die Höhe sowie die Verteilung der Nebenkosten – und die sich ergebenden Ausstände der Beschwerdeführer – wurden durch die MEG bereits verbindlich festgesetzt, ohne dass die Beschwerdeführer gegen diese Beschlüsse gestimmt oder diese angefochten hätten (vgl. vorne E. 2). Es handelt sich um periodisch anfallende Kosten und der ausstehende Betrag von rund Fr. 7'500.– für zwei Bemessungsperioden (24 Monate) ist im Kontext von fünf betroffenen EFH als gering zu betrachten. Sodann kommt hinzu, dass die MEG in ihrer Nutzungs- und Verwaltungsordnung (vi-KB 4) für die gemeinschaftlichen Anlagen auf den beiden Miteigentumsgrundstücken einen Verwalter vorsieht (Art. 12 NVO). Hinsichtlich der gemeinsamen Heizungs- und Öltankanlagen ist bestimmt, dass die Miteigentümer diese zu bevorschussen haben, wobei der Verwalter für «das Inkasso der Vorschüsse für die Bestreitung der gemeinsam zu tragenden Kosten verantwortlich» ist (Art. 14 lit. b/aa NVO). Beim Beschwerdegegner 1 handelt es sich um ebendiesen Verwalter der MEG und es stehen gerade Ausstände im Streit, welche die gemeinschaftlichen Anlagen betreffen, die dieser verwaltet. Die Beschwerdegegner verlangen denn auch keine Zahlung zu ihren eigenen Gunsten, sondern lautet deren Rechtsbegehren auf Bezahlung des Ausstands auf das Konto der MEG (vi-Klage S. 2). Die Einforderung der Ausstände unterscheidet sich unter diesen Umständen nicht mehr wesentlich von der Entgegennahme von Geldbeträgen für die Gesamtheit, wie sie in Art. 647a Abs. 1 ZGB als Beispiel für eine gewöhnliche Verwaltungshandlung genannt wird. Demnach stellt das Inkasso der ausstehenden Nebenkostenbeiträge für die Abrechnungsperioden 2021/2022 sowie 2022/2023 zugunsten der MEG hier ausnahmsweise eine gewöhnliche Verwaltungshandlung dar, obschon sie zufolge Zahlungsverweigerung der Beschwerdeführer auf dem Betreibungs- und Gerichtsweg erfolgen musste. Die vorinstanzlich vorgenommene Klassifikation als gewöhnliche Verwaltungshandlung ist unter diesen besonderen Umständen nicht zu beanstanden.

Ohnehin ist die MEG hier aber vom dispositiven Gesetzesrecht abgewichen und wurde den Beschwerdegegnern das Inkasso der Nebenkostenausstände delegiert, was die Vorinstanz erkannt hat: Am 26. September 2024 traf sich die MEG zur ordentlichen Hauseigentümerversammlung. Gemäss dem schriftlichen Protokoll entschied die MEG an dieser Versammlung, im Falle der Nichtbezahlung des Ausstands durch die Beschwerdeführer seien alle Miteigentümer (mit Ausnahme der wiederum abwesenden Beschwerdeführer) wie in der Vergangenheit damit einverstanden, dass der Beschwerdegegner 1 als Verwalter resp. die Beschwerdegegner als Miteigentümer den Ausstand der Beschwerdeführer zu Gunsten des Kontos der MEG einfordere, eventuell auch mittels Klage (vi-KB 13). Die Vorinstanz durfte in diesem Beschluss eine Delegation an die Beschwerdegegner zur Geltendmachung der Ansprüche gegenüber den Beschwerdeführern zugunsten der MEG erkennen. Unerheblich ist, dass den Beschwerdegegnern diese Befugnis erst nach Einleitung des Prozesses eingeräumt wurde. Der MEG-Beschluss datiert vom 26. September 2024 und damit vor dem angefochtenen Kantonsgerichtsentscheid. Es genügt schliesslich, wenn die Aktivlegitimation (erst) im Zeitpunkt des Urteils vorlag.

Folglich waren die Beschwerdegegner als Miteigentümer gestützt auf Art. 647a Abs. 1 ZGB und den MEG-Beschluss vom 26. September 2024 befugt, die ausstehende Nebenkostenbeiträge für die Abrechnungsperioden 2021/2022 sowie 2022/2023 zugunsten des Gemeinschaftskontos bei den Beschwerdeführern einzuziehen. Die Vorinstanz durfte deren Aktivlegitimation bejahen, ohne dass die Beschwerdeführer mit ihren Rügen eine offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts oder eine unrichtige Rechtsanwendung aufzuzeigen vermöchten.

4.

Die Beschwerde vom 10. November 2025 ist folglich unbegründet und abzuweisen.

5.

Die Prozesskosten umfassen die Gerichtskosten und die Parteientschädigung (Art. 95 Abs. 1 ZPO). Sie werden der unterliegenden Partei auferlegt (Art. 106 Abs. 1 Satz 1 ZPO).

5.1

Die Entscheidgebühr des Obergerichts als Beschwerdeinstanz beträgt Fr. 300.– bis Fr. 4'000.– (Art. 8 Abs. 1 Ziff. 3 PKoG [NG 261.2]). Die Gebühren sind innerhalb des vorgegebenen Rahmens festzusetzen und bemessen sich nach der persönlichen und wirtschaftlichen Bedeutung der Sache für die Partei, der Schwierigkeit der Sache, dem Umfang der Prozesshandlungen und nach dem Zeitaufwand für die Verfahrenserledigung (Art. 2 Abs. 1 PKoG).

Die Gerichtsgebühr wird ermessensweise im mittleren Bereich des anwendbaren Gebührenrahmens auf Fr. 1'500.– festgesetzt und ausgangsgemäss je hälftig den unterliegenden Beschwerdeführern auferlegt. Die Gebühr wird mit ihrem Kostenvorschuss in gleicher Höhe verrechnet und ist bezahlt.

5.2

Gemäss Art. 44 Abs. 1 PKoG beträgt das ordentliche Honorar im Beschwerdeverfahren vor dem Obergericht bei diesem Streitwert Fr. 400.– bis Fr. 4'000.–. Massgebend für die Festsetzung des Honorars innerhalb der im Prozesskostengesetz vorgesehenen Mindest- und Höchstansätze sind die Bedeutung der Sache für die Partei in persönlicher und wirtschaftlicher Hinsicht, die Schwierigkeit der Sache, der Umfang und die Art der Arbeit sowie der Zeitaufwand (Art. 33 PKoG). Neben dem Honorar ist Ersatz für die Auslagen geschuldet (Art. 52-54 PKoG). Die Parteien können eine Kostennote einreichen (Art. 105 Abs. 2 ZPO; Art. 41 Abs. 1 PKoG).

Der Parteivertreter der Beschwerdegegner macht mit Kostennote vom 11. Februar 2026 eine Parteientschädigung von Fr. 3'850.55 (Honorar Fr. 3'458.30 [13.85 Std.]; Auslagenpauschale Fr. 103.75 [3%]; MwSt. Fr. 288.50 [8.1%]) geltend. Eine Entschädigung in dieser Höhe ist mit Blick auf Art. 33 PKoG und die folgenden Gründe unangemessen: Das Beschwerdeverfahren wurde schriftlich, mit einem einfachen Schriftenwechsel geführt. Es wurden keine Noven vorgebracht, zu denen Stellung zu nehmen gewesen wäre. Thematisch war das Rechtsmittel auf einen Rügepunkt, die Aktivlegitimation, beschränkt, welche die Vorinstanz bereits im Sinne der Beschwerdegegner beurteilt hatte. Die Sache war demnach nicht komplex. In Anbetracht des geringen Streitwerts wird auch die persönliche und wirtschaftliche Bedeutung der Streitsache überschaubar sein. Unter diesen Umständen ist das Honorar im mittleren Bereich des anwendbaren Honorarrahmens auf Fr. 2'000.– herabzusetzen, womit sich die Parteientschädigung auf Fr. 2'226.85 (Honorar Fr. 2'000.–; Auslagenpauschale Fr. 60.– [3%]; MwSt. Fr. 166.85 [8.1%]) beläuft. Die unterliegenden Beschwerdeführer haben die Beschwerdegegner für das Beschwerdeverfahren in diesem Betrag zu entschädigen.

Demgemäss erkennt das Obergericht:

1. Die Beschwerde vom 10. November 2025 wird abgewiesen.
2. Die Gerichtsgebühr wird auf Fr. 1'500.– festgesetzt und je hälftig den Beschwerdeführern auferlegt. Die Gebühr wird mit ihrem Kostenvorschuss in gleicher Höhe verrechnet und ist bezahlt.
3. Die Beschwerdeführer werden verpflichtet, den Beschwerdegegnern eine Parteientschädigung von Fr. 2'226.85 zu bezahlen.
4. [Zustellung].

Stans, 18. Mai 2026

OBERGERICHT NIDWALDEN
Beschwerdeabteilung in Zivilsachen
Die Präsidentin

lic. iur. Livia Zimmermann
Der Gerichtsschreiber

MLaw Silvan Zwysig

Versand: _____

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, subsidiäre Verfassungsbeschwerde eingereicht werden (Art. 113 ff. BGG). Die Beschwerde hat Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift des Beschwerdeführers oder seines Vertreters zu enthalten; der angefochtene Entscheid sowie die als Beweismittel angeführten Urkunden sind beizulegen, soweit die Partei sie in Händen hat (Art. 42 BGG). Für den Fristenlauf gelten die Art. 44 ff. BGG. Der Streitwert beläuft sich auf Fr. 7'367.10.