



Kass.-Nr. AA070057/U/la

Mitwirkende: die Kassationsrichter Moritz Kuhn, Präsident, Andreas Donatsch, Paul Baumgartner, die Kassationsrichterin Yvona Griesser und der Kassationsrichter Matthias Brunner sowie der juristische Sekretär Christof Tschurr

Zirkulationsbeschluss vom 27. Dezember 2007

in Sachen

X.,

Klägerin, Appellatin und Beschwerdeführerin
vertreten durch Rechtsanwalt

gegen

1. Y.,

2. Z.,

Beklagte, Appellanten und Beschwerdegegner
1, 2 vertreten durch Rechtsanwalt

betreffend **Befehl**

Nichtigkeitsbeschwerde gegen einen Rückweisungsbeschluss der II. Zivilkammer des Obergerichts des Kantons Zürich vom 12. März 2007 (LB060074/U)

Das Gericht hat in Erwägung gezogen:

I.

1. Die Beschwerdegegner sind Stockwerkeigentümer einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus in Zürich. Die Beschwerdeführerin ist Stockwerkeigentümerin der direkt unter der Wohnung der Beschwerdegegner liegenden Wohnung (angefochtener Beschluss KG act. 2 S. 3 f.). Vor dem Jahr 1994 entfernten die Beschwerdegegner in ihrer Wohnung Spannteppiche (BG act. 86 S. 5 Erw. III.4 mit Verweisung auf BG act. 13 S. 6 und BG act. 22 S. 7). Mit Eingabe vom 20. Januar 2003 reichte die Beschwerdeführerin beim Bezirksgericht Zürich eine Klage gegen die Beschwerdegegner ein. Sie beantragte, die Beschwerdegegner seien zu verpflichten, die Böden ihrer Eigentumswohnung so zu belegen, "dass der reglementarisch festgelegte Grenzwert für die Trittschalldämmung von höchstens 55 dB" eingehalten werde (BG act. 1 S. 2, act. 13 S. 2). Die Beschwerdegegner beantragten die Abweisung der Klage (BG act. 22 S. 2).

2. Mit Urteil vom 31. Mai 2006 hiess das Bezirksgericht die Klage gut (BG act. 86 S. 18). Gegen dieses Urteil erklärten die Beschwerdegegner Berufung (OG act. 92). Mit Beschluss vom 12. März 2007 hob das Obergericht des Kantons Zürich (II. Zivilkammer) das bezirksgerichtliche Urteil auf und wies die Sache zur Ergänzung des Verfahrens und zu neuem Entscheid an das Bezirksgericht zurück (KG act. 2 S. 14).

3. Gegen den obergerichtlichen Rückweisungsbeschluss reichte die Beschwerdeführerin rechtzeitig (OG act. 123/2, KG act. 1) eine Nichtigkeitsbeschwerde ein (vgl. auch KG act. 8 - 10). Mit dieser beantragt sie die Aufhebung des angefochtenen Beschlusses und die Rückweisung des Verfahrens an die Vorinstanz zur Neuentscheidung (KG act. 1 S. 2). Die ihr nach § 75 ZPO auferlegte Prozesskaution von Fr. 5'000.-- (KG act. 4) leistete die Beschwerdeführerin innert Frist (KG act. 5/1, act. 13). Die Vorinstanz verzichtete auf eine Vernehmlassung zur Beschwerde (KG act. 12). Die Beschwerdegegner beantragen mit ihrer ebenfalls rechtzeitigen (KG act. 4, 5/2, 14) Beschwerdeantwort die

Abweisung der Beschwerde (KG act. 14 S. 2). Diese Beschwerdeantwort wurde der Beschwerdeführerin zur Kenntnisnahme zugestellt (KG act. 15, 16/1). Weitere Eingaben der Parteien erfolgten nicht.

II.

1. Die Beschwerdegegner machen vorab geltend, grundsätzlich sei eine Beschwerde nur gegen Vorentscheide, nicht aber gegen prozessleitende Entscheide zulässig. Eine Beschwerde gegen prozessleitende Entscheide werde in § 282 ZPO geregelt. Diese Bestimmung sei aber vorliegend nicht anwendbar, weil sich die Beschwerdeführerin nicht darauf berufe (Beschwerdeantwort KG act. 14 S. 3 Ziff. II.3). Dabei und bei ihren weiteren Ausführungen unter dem Titel "II. Grundsätzliches" (Beschwerdeantwort KG act. 14 S. 4 f.) scheinen die Beschwerdegegner zu übersehen, dass § 281 ZPO die Nichtigkeitsbeschwerde direkt gegen Rückweisungen im Berufungsverfahren allgemein (und nicht nur unter den besonderen Voraussetzungen von § 282 ZPO) für zulässig erklärt (der von den Beschwerdegegnern zitierte Entscheid ZR 105 [2006] Nr. 8 befasst sich demgegenüber insbesondere mit der Frage, ob auch noch eine nachträgliche Anfechtung zusammen mit einer Nichtigkeitsbeschwerde gegen den Endentscheid zulässig ist). Unter diesem Aspekt ist auf die Beschwerde einzutreten.

2. Die Beschwerdeführerin leitet ihren geltend gemachten Anspruch aus einem Stockwerkeigentümer-Reglement ab. Nach einer Änderung bei einer Jahresversammlung vom 27. April 1983 gesteht dieses Reglement dem Stockwerkeigentümer zwar (unter gewissen Einschränkungen bezüglich Bestand des Gebäudes und der Räume anderer Stockwerkeigentümer) die Befugnis zu, innerhalb seines Stockwerks die Fussböden und deren Beläge zu beseitigen oder umzugestalten. Dies aber nur unter Beachtung, dass "die Schrittschallisolation von 55 dB" (offensichtlich gemeint: eine Isolation, welche keine höhere Geräuschmission als 55 Dezibel durch Auftreten auf den Boden zulasse) bei Bodenbelagsarbeiten auf keinen Fall verschlechtert werden dürfe (BG act. 14/5 S. 1 Ziff. 4 i.V. mit BG act. 14/8 S. 4 Ziff. 7.3).

a) Die Erstinstanz erwog, was unter dem Begriff "Bodenbelag" zu verstehen sei, sei eine Frage der Auslegung der entsprechenden Reglementsbestimmung (BG act. 86 S. 11 Erw. 3.a). Der fest fixierte Spannteppich habe zum "Bodenbelag" gehört. Durch die Entfernung der Spannteppiche hätten die Beschwerdegegner somit "Bodenbelagsarbeiten" im Sinne des Reglements vorgenommen (BG act. 86 S. 12). Für die Messungen (des Trittschalles [gleichbedeutend: Trittschall] im Sinne des Reglements) seien ausschliesslich die Bodenbeläge nach Durchführung der "Bodenbelagsarbeiten", d.h. vorliegend nach Entfernung der Spannteppiche, auf dem "nackten Parkett", massgebend. Entgegen der Meinung der Beschwerdegegner gehörten die Orientteppiche und die Schaumstoffunterlagen, welche diese angeblich ausgelegt hätten, nicht zu den Bodenbelägen. Bestandteil der Bodenbeläge seien nur die fest mit dem Parkett verbundenen Teile wie beispielsweise Spannteppiche (BG act. 86 S. 12 f.). Durch ein unter dieser Vorgabe vorgenommenes Gutachten sei erstellt, dass der Grenzwert von 55 dB gemäss Ziff. 7 Abs. 2 lit. f des Reglements nach der Entfernung der Spannteppiche in der Wohnung der Beschwerdegegner nicht mehr eingehalten werde (BG act. 86 S. 13 f.). Diese seien nicht berechtigt gewesen, durch Bodenbelagsarbeiten den reglementarischen Trittschallgrenzwert von 55 dB zu verschlechtern. Dieser Trittschallgrenzwert sei nach der Entfernung der Spannteppiche in der Wohnung der Beschwerdegegner nicht mehr eingehalten. Deshalb sei die Klage gutzuheissen und den Beschwerdegegnern zu befehlen, den reglementskonformen Zustand wieder herzustellen, dass ein Trittschallgrenzwert von 55 dB eingehalten werde (BG act. 86 S. 17).

b) Die Vorinstanz erwog, unbestritten sei, dass seinerzeit die erforderliche Trittschalldämmung so herbeigeführt worden sei, dass ein Spannteppich auf den bauseits verlegten Parkettboden gelegt worden und dass dieser Spannteppich nicht mit dem Parkett verklebt, sondern lediglich an den Rändern fixiert gewesen sei. Die Entfernung eines nur lose auf dem bestehenden Parkett verlegten und nur an den Rändern fixierten Spannteppichs könne indessen nicht als "Bodenbelagsarbeit" im Sinne von Ziff. 7 lit. f des Reglementes gewertet werden. Diese Vorschrift, welche die "Schrittschallisolation" bei "Bodenbelagsarbeiten" im Auge habe, sei daher im vorliegenden Zusammenhang ohne Belang. Wenn es den

Wohnungseigentümern verboten wäre, den von den Verkäufern der Wohnung lose über den bestehenden Parkett verlegten Spannteppich zu entfernen, dann hätte dies im Reglement ausdrücklich gesagt werden müssen. Das sei aber nicht der Fall. Im Übrigen könnten die Beschwerdegegner aufgrund des von der Beschwerdeführerin formulierten Rechtsbegehrens, mit dem lediglich in allgemeiner Form die Verlegung eines dämmenden Bodenbelages verlangt werde, im vorliegenden Prozess ohnehin nicht verpflichtet werden, in ihrer Wohnung einen Spannteppich zu verlegen. Im Sinne dieses Rechtsbegehrens wären sie selbst im Falle einer Klagegutheissung frei, die Böden ihrer Wohnung "so zu belegen, dass der reglementarische Grenzwert" erreicht werde (KG act. 2 S. 11 f. Erw. 3.3). Damit allein sei das Problem aber noch nicht gelöst. Mit Ziff. 4 Abs. 3 des Reglements werde zwar die Befugnis der Stockwerkeigentümer bestätigt, "Fussböden und deren Beläge" "umzugestalten". Unter "Fussboden" sei in der Wohnung der Beschwerdegegner der bestehende Parkettboden zu verstehen, unter "Belag" der darauf liegende Teppich. Mit Ziff. 4 Abs. 3 des Reglementes sei den Stockwerkeigentümern im Hinblick auf Umgestaltungen in diesem Bereich aufgegeben worden, dafür Sorge zu tragen, dass die bestehende Trittschallisolation von 55 dB nicht unterschritten werde (KG act. 2 S. 12 Erw. 3.4). Mit dem wesentlichsten erstinstanzlichen Beweissatz sei zum Beweis verstellt worden, dass von der Wohnung der Beschwerdegegner *ohne Orientteppiche* Trittschallimmissionen ausgingen, die den reglementarischen Trittschallwert von 55 dB überschritten. Dadurch, dass die Erstinstanz damit die Situation *ohne den bestehenden Teppichbelag* als massgeblich erklärt habe, sei sie von falschen Voraussetzungen ausgegangen. Das Beweisverfahren werde daher in diesem wesentlichen Punkte zu wiederholen sein. Dabei komme es auf die Behauptung der Beschwerdegegner an, dass sie ihre Wohnung praktisch "vollflächig" mit Orientteppichen belegt hätten. Von Belang könnten aber nur jene Bereiche der Wohnung sein, die ursprünglich mit Spannteppichen ausgestattet gewesen seien und von welchen die Beschwerdegegner diese Spannteppiche im Rahmen ihrer Sanierung entfernt hätten. In diesem Sinne werde das Beweisverfahren zu ergänzen sein (KG act. 2 S. 13 Erw. 3.5.1). Unter diesen Umständen sei das angefochtene Urteil gestützt auf § 270 Satz 2 ZPO aufzuheben, und die Sache sei

zur Ergänzung des Verfahrens und zu neuem Entscheid an die Erstinstanz zurückzuweisen (KG act. 2 S. 13 Erw. 3.5.3).

c) Die Erstinstanz subsumierte die Entfernung der - nicht mit dem Parkett verklebten, sondern lediglich an den Rändern fixierten - Spannteppiche unter "Bodenbelagsarbeiten" im Sinne von Ziff. 7 Abs. 2 lit. f des Reglements. Die Vorinstanz war gegenteiliger Auffassung.

d) Die Beschwerdeführerin rügt die vorinstanzliche Auffassung als willkürlich (Beschwerde KG act. 1 S. 3 Ziff. II.5.). Bei einem Spannteppich handle es sich um einen textilen "Bodenbelag". Selbst die Vorinstanz gehe davon aus, dass unter Belag im Sinne von Ziff. 4 Abs. 3 des Reglements der auf dem Parkett liegende Teppich zu verstehen sei. Spannteppiche würden entweder verklebt oder gespannt. Ein Entfernen eines stets über den ganzen Raum verlegten Spannteppichs sei immer mit Arbeit verbunden, hinterlasse Spuren, die ebenfalls nur mit einigem Aufwand entfernt werden könnten, und lasse sich nicht ohne Willkür mit dem einfachen Entfernen eines "normalen Teppichs" vergleichen. Dass das Entfernen eines Spannteppichs eine "Bodenbelagsarbeit" im Sinne von Ziff. 7 Abs. 2 lit. f des Reglements darstelle, ergebe sich auch aus der Entstehungsgeschichte dieser Bestimmung. Die "nackten" Parkettböden hätten eine ungenügende Trittschallisolation aufgewiesen. Zur Gewährleistung einer Trittschalldämmung von 55 dB seien in den Wohnungen Spannteppiche verlegt worden. Mit Schreiben vom 7. Juli 1976 habe die damalige Verwaltung über den Abschluss der Trittschallsanierung unterrichtet. Am 27. April 1983 sei die fragliche Bestimmung statuiert worden. Wenn diese vorschreibe, dass bei Bodenbelagsarbeiten die Trittschallisolation von 55 dB, welche ja überhaupt erst durch das Verlegen von Spannteppichen habe erreicht werden können, auf keinen Fall verschlechtert werden dürfe, dann ergebe sich daraus zwangsläufig, dass unter Bodenbelagsarbeiten auch jede Veränderung an den Spannteppichen zu verstehen sei. Die Vorinstanz sei deshalb in willkürlicher Weise davon ausgegangen, dass die Beschwerdegegner mit dem Entfernen der Spannteppiche keine Bodenbelagsarbeiten durchgeführt und damit nicht gegen Ziff. 7 Abs. 2 lit. f des Reglements verstossen hätten (Beschwerde KG act. 1 S. 4 - 6 Ziff. II.6).

e) Die Beschwerdegegner wenden dazu vorab ein, die Beschwerdeführerin werde bezüglich des ersten Teils des angefochtenen Entscheids - d.h. der Aufhebung des erstinstanzlichen Urteils (vgl. KG act. 2 S. 14 Dispositiv Ziff. 1) - durch den angefochtenen Entscheid gar nicht beschwert, weil die Vorinstanz die einzig massgebliche Tatsache des Entfernens eines Spannteppichs anerkannt habe (Beschwerdeantwort KG act. 14 S. 4 Ziff. 4).

Dieser Einwand ist nicht nachvollziehbar. Die Erstinstanz hiess die Klage der Beschwerdeführerin vollumfänglich gut. Die Vorinstanz hob dieses Urteil auf. Selbstverständlich ist die Beschwerdeführerin dadurch beschwert. Der Einwand geht fehl (vgl. aber nachfolgend lit. I).

f) Sodann wenden die Beschwerdegegner ein, die Vorinstanz habe in *rechtlicher* Hinsicht geschlossen, dass die Beschwerdeführerin allfällige Rechte gemäss ihrem Rechtsbegehren nicht aus Ziff. 7 Abs. 2 lit. f, wohl aber - je nach Ausgang des weiteren Beweisverfahrens - aus Ziff. 4 Abs. 3 des Reglements ableiten könne. Auf den Nichtigkeitsgrund einer Verletzung klaren materiellen Rechts im Sinne von § 281 Ziff. 3 ZPO habe sich die Beschwerdeführerin aber nicht berufen (Beschwerdeantwort KG act. 14 S. 4 Ziff. 4).

Dieser Einwand ist grundsätzlich richtig. Die Rüge der Beschwerdeführerin richtet sich dagegen, dass die Vorinstanz die Entfernung der Spannteppiche nicht unter den Begriff "Bodenbelagsarbeiten" im Sinne von Ziff. 7 Abs. 2 lit. f des Reglements subsumierte. Dabei handelt es sich, wie die Beschwerdegegner zutreffend geltend machen, nicht um eine tatsächliche Feststellung der Vorinstanz, sondern um eine Rechtsanwendung (vgl. die zutreffende explizite erstinstanzliche Bemerkung: "Was unter dem Begriff 'Bodenbelag' zu verstehen ist, ist eine Frage der Auslegung der entsprechenden Reglementsbestimmung" [BG act. 86 S. 11 Erw. 3.a]). Die Rüge der willkürlichen tatsächlichen Feststellung geht deshalb am angefochtenen Beschluss vorbei und damit fehl. Die Beschwerdeführerin macht mit ihrer Rüge eigentlich eine Verletzung klaren materiellen Rechts im Sinne von § 281 Ziff. 3 ZPO geltend, berief sich aber, wie die Beschwerdegegner ebenfalls grundsätzlich richtig festhalten, nicht auf diesen Nichtigkeitsgrund.

Das schadet der Beschwerdeführerin aber nicht. Die Nichtigkeitsgründe sind ihrer tatsächlichen Grundlage nach anzugeben. Die Subsumtion unter den zutreffenden Nichtigkeitsgrund von § 281 ZPO ist Aufgabe des Gerichts. Eine fälschlicherweise als Aktenwidrigkeit gerügte Beweiswürdigung der Vorinstanz ist auf Willkür zu prüfen (Frank/Sträuli/Messmer, Kommentar zur zürcherischen Zivilprozessordnung, 3. Auflage, Zürich 1997, N 4 zu § 288). Im vorliegenden Fall ist die Willkürüge unter dem Aspekt der Verletzung klaren materiellen Rechts zu prüfen, da die Beschwerdeführerin die entsprechende vorinstanzliche Schlussfolgerung rügte und die tatsächlichen Grundlagen für diese Rüge anführte.

g) Die Rüge ist grundsätzlich begründet. Die Vorinstanz selber versteht unter den in Ziff. 4 Abs. 3 des Reglements verwendeten Begriffen "Fussböden" und "Beläge" den Parkettboden als "Fussboden" und den darauf liegenden Teppich als "Belag". Ein Spannteppich fällt somit ohne weiteres unter diesen von der Vorinstanz als auf dem Fussboden liegender Teppich verstandenen Begriff "Belag" in Ziff. 4 Abs. 3 des Reglements. Weshalb dann aber unter dem Begriff "Bodenbelag" in Ziff. 7 Abs. 2 lit. f des Reglements nicht mehr das Gleiche verstanden werden soll, insbesondere weshalb unter dem Begriff "Bodenbelag" in Ziff. 7 Abs. 2 lit. f des Reglements nicht (auch) ein Spannteppich verstanden werden soll (auch wenn dieser nur lose auf dem bestehenden Parkett verlegt und nur an den Rändern fixiert wurde), ist nicht ersichtlich, erläutert die Vorinstanz nicht und steht in unauflösbarem Widerspruch zur Feststellung, dass unter "Belag" im Sinne von Ziff. 4 Abs. 3 des Reglements der auf dem Parkettboden liegende Teppich zu verstehen ist. Das Entfernen der Spannteppiche durch die Beschwerdegegner fällt zweifellos unter den Begriff der "Bodenbelagsarbeiten" im Sinne von Ziff. 7 Abs. 2 lit. f des Reglements.

Das folgt im Übrigen nicht nur aus dem vorinstanzlichen Verständnis der "Beläge" in Ziff. 4 Abs. 3 des Reglements und dem Bezug dieses Begriffs zu Ziff. 7 Abs. 2 lit. f des Reglements, sondern, wie die Beschwerdeführerin darlegt (Beschwerde KG act. 1 S. 5 Ziff. 6.2) und wie die Erstinstanz in nachvollziehbarer, einleuchtender und überzeugender Weise aufgezeigt hat (BG act. 86 S. 11 f.), aus der Entstehung der Reglements-Ziffer 7 Abs. 2 lit. f. Weil das bauseits ver-

legte Parkett keinen genügenden Trittschallschutz bot (vgl. das obergerichtliche Urteil vom 2. Dezember 1974 BG act. 14/2 S. 19 - 21 Erw. 9), verpflichtete das Obergericht des Kantons Zürich mit Urteil vom 2. Dezember 1974 die Verkäuferin einer Eigentumswohnung in der Überbauung, für welche das auch im vorliegenden Fall anwendbare Stockwerkeigentümer-Reglement gilt, und die damalige Erstellerin bzw. Verwalterin des entsprechenden Gebäudes, die Trittschallisolation in der Wohnung der damaligen Klägerin (Stockwerkeigentümerin) auf die Einhaltung eines Immissionsgrenzwertes von höchstens 55 dB zu verbessern (BG act. 14/2 S. 27 f. Dispositiv Ziffer 1). Die Wahl der Verbesserungsmittel (z.B. einen "schwimmenden Boden" oder einen Spannteppich mit besonderer Unterlage) überliess das Obergericht den Verpflichteten (BG act. 14/2 S. 24 oben). Nach der vorinstanzlichen Feststellung wurde diese Verbesserung seinerzeit unumstrittenweise dadurch herbeigeführt, dass ein Spannteppich auf den bauseits verlegten Parkettboden gelegt wurde (angefochtener Beschluss KG act. 2 S. 11 Erw. 3.3 mit Verweisung auf BG act. 22 S. 5 und BG act. 32 S. [recte:] 4 Rz 4.5). In der Folge - nämlich im Jahre 1983 (BG act. 14/8) - wurden die heute geltenden Änderungen bzw. Ergänzungen von Ziff. 4 Abs. 3 und Ziff. 7 Abs. 2 lit. f des Stockwerkeigentümer-Reglements beschlossen. Wurden Spannteppiche verlegt, damit die geforderte Trittschallisolation von 55 dB erreicht wurde, und wurde darauf im Reglement festgehalten, dass bei Bodenbelagsarbeiten die Trittschallisolation von 55 dB nicht verschlechtert werden dürfe, folgt auch daraus, dass eine Entfernung der Spannteppiche unter diese Bodenbelagsarbeiten zu subsumieren ist.

h) Die vorinstanzliche Erwägung, das Entfernen der Spannteppiche durch die Beschwerdegegner bzw. "die Entfernung eines nur lose auf dem bestehenden Parkett verlegten und nur an den Rändern fixierten Spannteppichs" könne nicht als "Bodenbelagsarbeit" im Sinne von Ziff. 7 lit. f des Reglementes gewertet werden (angefochtener Beschluss KG act. 2 S. 11 lit. f), ist deshalb nicht haltbar, sondern verletzt klares materielles Recht (nämlich das Stockwerkeigentümer-Reglement).

i) Daran vermögen nach dem Gesagten die Ausführungen der Beschwerdegegner zum Begriff "Bodenbelag" (Beschwerdeantwort KG act. 14 S. 5 f.) nichts zu ändern. Berechtigt ist indes die Position der Beschwerdegegner, der Streit um den Begriff "Bodenbelag" sei insofern ohne Bedeutung, als die Vorinstanz ausdrücklich auf die Verhaltensvorschriften von Ziff. 4 des Reglementes verweise und feststelle, dass sich die Beschwerdegegner in Bezug auf die Schalldämmung daran zu halten hätten. Wie sie dies täten, sei - so die Beschwerdegegner - ihre Sache. Wenn die erforderliche Schalldämmung durch Belegen mit Orientteppichen erreicht werden könne, sei sowohl dem Reglement als auch dem formulierten Rechtsbegehren der Beschwerdeführer Genüge getan (Beschwerdeantwort KG act. 14 S. 6):

k) Die Vorinstanz erwog, die Vorschrift von Ziff. 7 Abs. 2 lit. f des Reglements, welche die "Schrittschallisolation" bei "Bodenbelagsarbeiten" im Auge habe, sei *daher* im vorliegend relevanten Zusammenhang ohne Belang. Wenn es den Wohnungseigentümern verboten wäre, den von den Verkäufern der Wohnung lose über den bestehenden Parkett verlegten Spannteppich zu entfernen, hätte dies gemäss Vorinstanz im Reglement ausdrücklich gesagt werden müssen. Das sei aber nicht der Fall. Im Übrigen könnten - so die Vorinstanz weiter - die Beschwerdegegner aufgrund des von der Beschwerdeführerin formulierten Rechtsbegehrens, mit dem lediglich in allgemeiner Form die Verlegung eines dämmenden Bodenbelages verlangt werde, im vorliegenden Prozess ohnehin nicht verpflichtet werden, in ihrer Wohnung einen Spannteppich zu verlegen, sondern wären selbst im Falle einer Klageguthweisung frei, die Böden ihrer Wohnung so (gemeint: mit den von ihnen gewählten Mitteln bzw. Belägen) zu belegen, dass der reglementarische Grenzwert erreicht werde. Nach diesen Ausführungen hielt die Vorinstanz fest, die Erstinstanz sei dadurch, dass sie mit ihrem Beweisaufgabebeschluss die Situation ohne den bestehenden Teppichbelag als massgeblich erklärt habe, von falschen Voraussetzungen ausgegangen. Deshalb gab die Vorinstanz der Erstinstanz auf, das Beweisverfahren in diesem Punkt zu wiederholen und einen Beweissatz zu formulieren, der "von den richtigen rechtlichen Voraussetzungen" ausgehe (angefochtener Beschluss KG act. 2 S. 11 - 13). Was die Vorinstanz unter diesen richtigen rechtlichen Voraussetzungen ver-

steht, ergibt sich neben der eben erwähnten negativen Abgrenzung (*nicht* die Situation ohne den bestehenden Teppichbelag) aus dem folgenden Absatz, nämlich eine Ermittlung der Trittschallimmission "entsprechend dem tatsächlichen Zustand ..., d.h. mit den tatsächlich vorhandenen Orientteppichen" (angefochtenes Urteil KG act. 2 S. 13 zweiter Absatz).

Wenn diese vorinstanzlichen Erwägungen auch von der unzutreffenden Grundlage ausgehen (vgl. den im vorstehenden Absatz in Kursivschrift gesetzten Ausdruck "*daher*"), dass die Entfernung der Spannteppiche nicht als Bodenbelagsarbeit im Sinne von Ziff. 7 Abs. 2 lit. f des Reglements verstanden werden könne, verletzen sie als solche kein klares materielles Recht, sondern sind unter diesem Aspekt (und unter dem Aspekt der von der Beschwerdeführerin vorgeworfenen Willkür) nicht zu beanstanden. Der Kassationsgrund der Verletzung klaren materiellen Rechts (§ 281 Ziff. 3 ZPO) ist nur dann gegeben, wenn die Rechtsauffassung der Vorinstanz direkt unvertretbar ist und ein grober Verstoss oder Irrtum bei der Anwendung des materiellen Rechts vorliegt. Eine Aufhebung des angefochtenen Entscheides kann deshalb nur erfolgen, wenn über die Auslegung einer Rechtsregel kein begründeter Zweifel bestehen kann (Frank/Sträuli/Messmer, a.a.O., N 51 zu § 281; von Rechenberg, Die Nichtigkeitsbeschwerde in Zivil- und Strafsachen nach zürcherischem Recht, 2. Auflage, Zürich 1986, S. 28; Spühler/Vock, Rechtsmittel in Zivilsachen im Kanton Zürich und im Bund, Zürich 1999, S. 69; zur Anwendung von § 281 Ziff. 3 ZPO auf die Auslegung von rechtsgeschäftlichen [im Unterschied zu gesetzlichen] Regelungen vgl. Viktor Lieber, Handhabung und Verletzung "klaren Rechts", in Festschrift für Hans Ulrich Walder, Zürich 1994, S. 213 ff., 219 ff.). Auch wenn die von den Beschwerdegegnern vorgenommene Entfernung der Spannteppiche klarerweise unter Bodenbelagsarbeiten im Sinne von Ziff. 7 Abs. 2 lit. f des Reglements zu subsumieren ist, folgt daraus nicht, dass auch die vorinstanzliche Auffassung unvertretbar wäre, nicht die Situation ohne den bestehenden Teppichbelag sei massgeblich, sondern diejenige entsprechend dem tatsächlichen Zustand, d.h. mit den tatsächlich vorhandenen Orientteppichen. Ohne in Willkür zu verfallen und ohne klares materielles Recht zu verletzen (und auch ohne dass die Beschwerdeführerin *dies*

rügte), durfte die Vorinstanz feststellen, dass das Reglement den Wohnungseigentümern nicht verbietet, die Spannteppiche zu entfernen. Wenn sie dies tun, ist dies eine Bodenbelagsarbeit im Sinne von Ziff. 7 Abs. 2 lit. f des Reglements. Solche Bodenbelagsarbeiten sind gemäss Reglement nicht untersagt (das wäre offenkundig auch nicht sinnvoll, unterliegen Spannteppiche doch Alterung und Abnutzung und müssen irgendwann entfernt werden), sondern im Gegenteil explizit erlaubt (Ziff. 4 Abs. 2 und 3 des Reglements BG act. 14/5 S. 1 mit der Ergänzung dazu vom 27.4.1983 BG act. 14/8 S. 4). Doch darf dadurch die Trittschallisolation nicht verschlechtert werden. Bei Bodenbelagsarbeiten, d.h. i.c. bei Entfernung der Spannteppiche hat der Eigentümer der entsprechenden Wohnung demnach dafür besorgt zu sein, dass der Grenzwert von 55 dB bezüglich Trittschall gewahrt wird. Auf welche Weise und mit welchen Mitteln er dafür besorgt zu sein hat, steht im Reglement nicht (insbesondere steht im Reglement nichts von Spannteppichen). Ebenso wenig zeigt die Beschwerdeführerin auf, woraus sich sonst ergäbe, dass die Spannteppiche ausschliesslich durch Spannteppiche ersetzt werden dürften. Wenn zu früherer Zeit Spannteppiche als Sanierungsmassnahme eingesetzt wurden, wie die Beschwerdeführerin geltend macht (KG act. 1 S. 7 Ziff. 7.3.1) und was nach vorinstanzlicher Feststellung unbestritten ist (KG act. 2 S. 11 Erw. 3.3), folgt daraus nicht (schon gar nicht mit einer Klarheit, welche eine gegenteilige Auffassung als unvertretbar erscheinen liesse), dass auch zukünftig Spannteppiche zwingend vorgeschrieben wären bzw. die vorgeschriebene Trittschallisolation nur mit Spannteppichen erreicht werden könnte oder dürfte. Zwar behauptet die Beschwerdeführerin, in einem Protokoll einer Ausschuss-Sitzung vom 11. September 1984 sei festgehalten worden, dass die Spannteppiche nicht ohne entsprechenden Ersatz entfernt werden dürften (Beschwerde KG act. 1 S. 7 Ziff. 7.3.2). Einerseits unterlässt es die Beschwerdeführerin aufzuzeigen, wo dieses Protokoll zu finden ist (ein act. 4/14, wie sie in Klammer erwähnt, existiert in den vorinstanzlichen Akten der Prozesse CG030006 [Bezirksgericht Zürich 3. Abteilung] und LB060074 [Obergericht des Kantons Zürich] nicht. In den beigezogenen Akten des Prozesses CG010154 [Bezirksgericht Zürich 7. Abteilung; vgl. BG act. 17] gab es zwar gemäss Beilagenverzeichnis act. 3 einmal ein act. 4/14. Dieses ist aber dort nicht mehr vor-

handen und gemäss Beilagenverzeichnis kein Protokoll einer Sitzung vom 11. September 1984, sondern ein Schreiben des damaligen Beklagten an die A. AG vom 29. April 1994 [= BG act. 14/14]. Fehl geht schon deshalb die Aktenwidrigkeitsrüge der Beschwerdeführerin [KG act. 1 S. 7 Ziff. 7.3.2 zweiter Absatz]). Auf diese Behauptung kann deshalb nicht eingetreten werden. Andererseits ergäbe sich aus einer solchen Anweisung der Verwaltung, selbst wenn diese Behauptung zuträfe, nicht, dass unter einem "entsprechenden Ersatz" nur wiederum Spannteppiche verstanden werden dürften. Es wäre nicht willkürlich, unter einem "entsprechenden Ersatz" auch Orientteppiche zu verstehen, wenn diese eine Trittschallisolation mit der Einhaltung eines Grenzwertes von 55 dB böten. Auch aus den appellatorisch anmutenden Ausführungen der Beschwerdeführerin, dass Spannteppiche im Gegensatz zu "normalen Teppichen" nicht jederzeit und ohne Aufwand entfernt werden können und nach der Behauptung der Beschwerdeführerin nur mit Spannteppichen eine gewisse Beständigkeit und Nachhaltigkeit der Sanierungsmassnahmen habe gewährleistet und sichergestellt werden können, dass die Wohnungseigentümer die Trittschallisolation nicht "nach Bedarf und Belieben mit ein paar Handgriffen" wieder beseitigten (Beschwerde KG act. 1 S. 7 Ziff. 7.3.1), ergibt sich nicht, dass die (sinngemässe) vorinstanzliche Auffassung unvertretbar wäre, der Ersatz der Spannteppiche sei auch durch Orientteppiche zulässig, wenn dadurch der Grenzwert von 55 dB nicht überschritten werde. Dass Orientteppiche "nach Bedarf und Belieben mit ein paar Handgriffen" wieder beseitigt werden können und das Verlegen von Spannteppichen von grösserer Beständigkeit und Nachhaltigkeit sei, mag wohl zutreffen, bedeutet aber nicht, dass die fraglichen Reglementsbestimmungen nur Bodenbeläge mit einer solchen "gewissen Beständigkeit und Nachhaltigkeit" zulassen bzw. die Auffassung, auch Orientteppiche vermöchten grundsätzlich die reglementarischen Anforderungen zu erfüllen, als willkürlich erscheinen liessen. Sollte die gemäss dem angefochtenen Beschluss mit den tatsächlich vorhandenen Orientteppichen vorzunehmende Ermittlung der Trittschallimmission ergeben, dass der Grenzwert von 55 dB dadurch eingehalten wird, und sollten die Beschwerdegegner darauf die Orientteppiche kurzerhand wieder entfernen und der Grenzwert deshalb überschritten werden, hätte die Beschwerdeführerin die

Möglichkeit, ein neues Befehlsbegehren einzureichen. Zwar ist nicht zu übersehen, dass sie dabei eventuell grossen Beweisproblemen gegenüberstünde und dass die Gefahr rechtsmissbräuchlichen Verhaltens der Beschwerdegegner (Hinlegen von Orientteppichen bei Messungen, Entfernen dieser Teppiche, sobald die Messungen vorüber sind) theoretisch vorhanden ist. Solche Probleme eines allfälligen Missbrauchs der insoweit "offenen" Reglementsbestimmungen lassen aber die vorinstanzliche Auslegung und Anwendung der Reglementsbestimmungen nicht als willkürlich erscheinen.

l) Der angefochtene Entscheid - sowohl der im Rückweisungsbeschluss enthaltene Sachentscheid mit der Aufhebung des erstinstanzlichen Urteils als auch der ebenfalls darin enthaltene prozessleitende Entscheid mit der Rückweisung an die Erstinstanz zur Ergänzung des Beweisverfahrens - beruht auf der vorinstanzlichen Auffassung, dass die Anforderungen von Ziff. 4 Abs. 3 und Ziff. 7 Abs. 2 lit. f des Stockwerkeigentümerreglements auch durch die Belegung der Parkettböden mit Orientteppichen erfüllt werden können. Diese rechtliche Auffassung ist vertretbar. Der angefochtene Entscheid beruht *nicht* auf der - nicht vertretbaren - Auffassung, dass die Entfernung der Spannteppiche durch die Beschwerdegegner keine Bodenbelagsarbeiten im Sinne von Ziff. 7 Abs. 2 lit. f des Stockwerkeigentümerreglements seien. Die nicht vertretbare Auffassung wirkte sich demnach nicht zum Nachteil der Beschwerdeführerin aus. Mangels Erfüllung dieses Erfordernisses (§ 281 ZPO) ist die Beschwerde insoweit nicht zulässig. Die Auffassung, auf welcher der angefochtene Entscheid beruht (und welche sich zum Nachteil der Beschwerdeführerin auswirkt), ist nicht unvertretbar. Insoweit geht die Rüge fehl. Die Beschwerde ist deshalb abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.

3. Schliesslich weist die Beschwerdeführerin darauf hin, dass die Vorinstanz erwogen habe, zunächst komme es (bei der erstinstanzlichen Neuformulierung eines entsprechenden Beweissatzes) auf die von der Beschwerdeführerin bestrittene Behauptung der Beschwerdegegner an, dass sie ihre Wohnung praktisch "vollflächig" mit Orientteppichen belegt hätten. Von Belang könnten aber - so die Vorinstanz weiter - nur jene Bereiche der Wohnung sein, die ursprünglich mit

Spannteppichen ausgestattet gewesen seien und von welchen die Beschwerdegegner diese Spannteppiche im Rahmen ihrer Sanierung entfernt hätten (Beschwerde KG act. 1 S. 8 Ziff. 8.1 mit Verweisung auf KG act. 2 S. 13 zweiter Absatz). Die Beschwerdeführerin macht geltend, es sei unklar, was die Vorinstanz unter "praktisch vollflächiger" Belegung verstehe und welche rechtliche Bedeutung sie diesem Ausdruck beimessen wolle (Beschwerde KG act. 1 S. 8 f. Ziff. 8.2).

Sofern die Beschwerdeführerin diese Ausführung überhaupt als Rüge versteht, geht sie fehl, soweit darauf eingetreten werden kann. Die wesentliche vorinstanzliche Auffassung und die vorinstanzliche Anweisung an die Erstinstanz sind klar: Relevant im Sinne von Ziff. 4 Abs. 3 und Ziff. 7 Abs. 2 lit. f des Reglements sind (nur) jene Bereiche der Wohnung der Beschwerdegegner, die ursprünglich mit Spannteppichen ausgestattet waren, von welchen die Beschwerdegegner diese Spannteppiche entfernten und welche sie mit Orientteppichen belegten, was die Beschwerdeführerin bestritt. Vorab wird die Erstinstanz gemäss der vorinstanzlichen Anordnung Beweis über diese Fragen auferlegen und abnehmen müssen, d.h. darüber, welche Bereiche der Wohnung der Beschwerdegegner ursprünglich mit Spannteppichen belegt waren, von welchen dieser Bereiche die Spannteppiche entfernt worden sind und welche dieser Bereiche mit Orientteppichen belegt sind. Darauf wird die Erstinstanz die Trittschallmission in diesen Bereichen (entfernte Spannteppiche gemäss dem Ergebnis des diesbezüglichen Beweisverfahrens) bei diesem tatsächlichen Zustand (mit Orientteppichen gemäss dem Ergebnis des diesbezüglichen Beweisverfahrens) zu ermitteln haben. Über die rechtlichen Folgen (Erfüllung der einschlägigen Reglementsbestimmungen) des Ergebnisses dieser vorzunehmenden Ergänzungen des Beweisverfahrens äusserte sich die Vorinstanz (noch) nicht detailliert. Deshalb braucht auf die von der Beschwerdeführerin dazu aufgeworfene Frage und ihre möglichen Antworten darauf (Beschwerde KG act. 1 S. 9) nicht eingegangen zu werden.

4. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der angefochtene Entscheid nicht zum Nachteil der Beschwerdeführerin auf dem Nichtigkeitsgrund beruht,

welchen sie aufzeigte (vorinstanzliche Erwägung, dass das Entfernen von Spannteppichen nicht unter Bodenbelagsarbeiten im Sinne von Ziff. 7 Abs. 2 lit. f des Stockwerkeigentümerreglementes zu subsumieren sei). Bezüglich der Erwägungen, auf welchen der angefochtene Rückweisungsbeschluss beruht, vermochte die Beschwerdeführerin keinen Nichtigkeitsgrund darzutun. Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.

III.

1. Ausgangsgemäss sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 64 Abs. 2 ZPO). Ferner ist sie zu verpflichten, den Beschwerdegegnern für die anwaltlichen Aufwendungen im Beschwerdeverfahren eine angemessene Prozessentschädigung zu bezahlen (§ 68 Abs. 1 ZPO). Die Beschwerdegegner beantragten einen Mehrwertsteuerzuschlag zur Prozessentschädigung (Beschwerdeantwort KG act. 14 S. 2 unten). Die Beschwerdeführerin opponierte nicht gegen diesen Antrag.

2. Der Streitwert beträgt gemäss der unangefochtenen vorinstanzlichen Feststellung Fr. 25'000.-- (KG act. 2 S. 14 Erw. 4.1). Die Streitwertgrenze gemäss Art. 74 Abs. 1 BGG ist nicht erreicht. Beim vorliegenden Beschluss handelt es sich um einen Zwischenentscheid im Sinne von Art. 93 BGG. Demnach ist gegen ihn die subsidiäre Verfassungsbeschwerde gemäss Art. 113 ff. BGG (und eine allfällige Beschwerde nach Art. 72 ff. i.V. mit Art. 74 Abs. 2 lit. a BGG) an das Bundesgericht nur unter den in Art. 93 BGG genannten Voraussetzungen zulässig. Ob diese erfüllt sind, entscheidet das Bundesgericht.

Das Gericht beschliesst:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.
2. Die Gerichtsgebühr für das Kassationsverfahren wird festgesetzt auf:
Fr. 1'500.-- ; die weiteren Kosten betragen:
Fr. 437.-- Schreibgebühren,
Fr. 209.-- Zustellgebühren und Porti.
3. Die Kosten des Kassationsverfahrens werden der Beschwerdeführerin auf-
erlegt.
4. Die Beschwerdeführerin wird verpflichtet, den Beschwerdegegnern gemein-
sam für das Kassationsverfahren eine Prozessentschädigung von insgesamt
Fr. 2'000.-- zuzüglich 7.6 % MWSt zu bezahlen.
5. Gegen diesen Entscheid kann unter den Voraussetzungen von
Art. 90 ff. BGG innert 30 Tagen nach dessen Empfang schriftlich durch eine
Art. 42 BGG entsprechende Eingabe subsidiäre Verfassungsbeschwerde
gemäss Art. 113 ff. BGG an das Schweizerische Bundesgericht, 1000 Lau-
sanne 14, erhoben werden. Ferner ist nach Massgabe von Art. 74 Abs. 2
lit. a BGG (Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung) allenfalls die or-
dentliche Beschwerde gemäss Art. 72 ff. BGG an das Bundesgericht zuläs-
sig. Werden beide Beschwerden erhoben, sind sie in der gleichen Rechts-
schrift einzureichen (Art. 119 Abs. 1 BGG). Der Streitwert beträgt Fr.
25'000.--.

Hinsichtlich des Fristenlaufes gelten die Art. 44 ff. BGG.
6. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die II. Zivilkammer des Oberge-
richts des Kantons Zürich und an das Bezirksgericht Zürich (3. Abteilung), je
gegen Empfangsschein.

KASSATIONSGERICHT DES KANTONS ZÜRICH

Der juristische Sekretär:

