

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PP150032-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. A. Katzenstein, Vorsitzende, Oberrichter lic. iur. P. Diggelmann und Ersatzrichter lic. iur. H. Meister sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. O. Canal

Urteil vom 30. November 2015

in Sachen

A. _____,

Kläger und Beschwerdeführer

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X. _____

gegen

B. _____,

Beklagter und Beschwerdegegner

betreffend **Forderung und Beseitigung von Gegenständen**

Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes im vereinfachten Verfahren des Bezirksgerichtes Horgen vom 27. August 2015; Proz. FV140027

Erwägungen:

I.

(Übersicht zum Sachverhalt und Prozessgeschichte)

1. Die Parteien sind Stockwerkeigentümer im Mehrfamilienhaus an der C.____-strasse 34 in D.____, das sieben Stockwerkeigentumseinheiten umfasst. Dem Kläger und Beschwerdeführer (nachfolgend Kläger) gehören die Wohnungen Nr. 3, Nr. 5, Nr. 7 und der Gewerberaum. Die Wohnung Nr. 6 steht im Miteigentum des Klägers und seiner Ehefrau. Der Beklagte und Beschwerdegegner (nachfolgend Beklagter) ist Eigentümer der Wohnungen Nr. 2 und Nr. 4. Sämtliche sechs Wohnungen wurden von den Parteien an Dritte vermietet, d.h. die Parteien wohnen nicht in dieser Liegenschaft (act. 4/13; act. 31 E. 2.2.3.; act. 14 S. 3).

2. Mit Eingabe vom 16. Juni 2014 machte der Kläger seine Klage bei der Vorinstanz anhängig, mit welcher er im Wesentlichen die Beseitigung diverser Gegenstände beantragte (act. 1-3). Am 27. August 2015 fällte die Vorinstanz folgendes Urteil (act. 22 = act. 31):

- " 1. Der Beklagte wird verpflichtet, dem Kläger Fr. 80.– zu bezahlen.
2. Das Begehren des Klägers um Ansetzung einer Frist an den Beklagten zur Beseitigung der an der Fassade in der Fensterleibung angebrachten Spiegel in den Wohnungen 1. Stock rechts und 2. Stock rechts der Liegenschaft C.____-strasse 34 in D.____ wird abgewiesen.
3. Das Begehren des Klägers um Ansetzung einer Frist an den Beklagten zur Beseitigung sämtlicher sich im Treppenhaus sowie im Bereich vor den Wohnungen der Liegenschaft C.____-strasse 34 in D.____ befindlichen Gegenstände wird abgewiesen.
4. Das Begehren des Klägers um Ansetzung einer Frist an den Beklagten zur Beseitigung sämtlicher sich im Freien der Liegenschaft C.____-strasse 34 in D.____ gelagerten Gegenstände (namentlich ein Motor-

roller, ein Holztisch, drei Holzstühle, zwei Holzliegen, eine Holzbank) wird abgewiesen.

[...]"

Dagegen erhob der Kläger rechtzeitig Beschwerde beim Obergericht mit folgendem Rechtsbegehren (act. 23/1; act. 28 S. 2; act. 30 S. 2):

- " 1. Es sei in Gutheissung der Beschwerde:
- a) Die Dispositiv-Ziffern 2, 3, 4 und 6 des vorinstanzlichen Urteils vom 27. August 2015 des Bezirksgerichts Horgen (Einzelgericht; Prozess Nr. FV140027-F) aufzuheben;
 - b) Der Beklagte zu verpflichten, innert einer vom Gericht anzusetzenden, angemessenen Frist die an der Fassade in den Fensterlaibungen der Wohnungen im 1. Stock rechts und 2. Stock rechts des Gebäudes C.____-strasse 34, D.____, angebrachten Spiegel zu entfernen.
 - c) Der Beklagte zu verpflichten, innert einer vom Gericht anzusetzenden, angemessenen Frist sämtliche im Treppenhaus sowie im Bereich vor den Wohnungen des Gebäudes C.____-strasse 34, D.____, gelagerten und befestigten Gegenstände zu entfernen respektive seine Mieter anzuweisen, die Gegenstände zu entfernen und diese Anweisung auch durchzusetzen;
 - d) Der Beklagte zu verpflichten, innert einer vom Gericht anzusetzenden, angemessenen Frist die im Freien gelagerten Gegenstände (namentlich ein Motorroller, ein Holztisch, drei Holzstühle, zwei Holzliegen, eine Holzbank) des Gebäudes C.____-strasse 34, D.____, zu entfernen, respektive seine Mieter anzuweisen, die Gegenstände zu entfernen und diese Anweisung auch durchzusetzen;
 - e) Die Verpflichtungen gemäss Ziff. 1 lit. b-d mit der Bestrafung nach Art. 292 StGB im Zuwiderhandlungsfalle zu verbinden. Die Verpflichtung sei zudem mit der Androhung zu verbinden, dass dem Kläger bei nicht fristgerechter Ausführung das Recht eingeräumt wird, im Sinne

einer Ersatzvornahme die Arbeiten auf Kosten des Beklagten ausführen zu lassen.

2. Eventualiter sei das Verfahren zur Durchführung eines Beweisverfahrens und zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen;
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich 8% Mehrwertsteuer) sowie Fr. 250.– Weisungskosten zulasten des Beklagten – für beide Instanzen."

Nicht angefochten ist Dispositiv-Ziffer 1 des vorinstanzlichen Urteils, wonach der Beklagte verpflichtet wurde, dem Kläger Fr. 80.– zu bezahlen (vgl. act. 28 Rz 9 S. 4).

3. Den Kostenvorschuss von Fr. 500.– für das Beschwerdeverfahren leistete der Kläger auf erste Aufforderung hin (act. 32-34). Auf die Einholung einer Beschwerdeantwort wurde in Anwendung von Art. 322 Abs. 1 ZPO verzichtet. Die Akten der Vorinstanz wurden beigezogen (act. 1-26). Das Verfahren ist spruchreif.

II.

(Vorbemerkungen)

1. Der vorinstanzliche Entscheid ist nur mit Beschwerde anfechtbar, da der Streitwert weniger als Fr. 10'000.– beträgt (Art. 319 lit. a und Art. 308 ZPO). Das Beschwerdeverfahren richtet sich nach Art. 319 ff. ZPO. Die Beschwerde ist innert der Rechtsmittelfrist schriftlich und begründet bei der Rechtsmittelinstanz einzureichen (Art. 321 Abs. 1 ZPO). Aus der Begründungspflicht ergibt sich ferner, dass die Beschwerde (zu begründende) Rechtsmittelanträge zu enthalten hat. Mit der Beschwerde kann die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Neue Anträge, neue Tatsachen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 ZPO). Dementsprechend sind das mit der Beschwerde eingereichte Schreiben vom 29. Oktober 2014 (act. 29/2) und die Ausführungen dazu (vgl. act. 28 Rz 21 S. 14) im vorliegenden Verfahren unbeachtlich. Soweit eine genügende Rüge vorgebracht wurde, wendet die Berufungs-

instanz das Recht von Amtes wegen an (Art. 57 ZPO). Im Entscheid über die Beschwerde ist grundsätzlich auf die erhobenen Rügen einzugehen. Die Begründungspflicht (Art. 53 ZPO) verpflichtet das Gericht indes nicht dazu, sich mit jedem einzelnen Einwand der Parteien eingehend auseinanderzusetzen. Vielmehr darf sich das Gericht in der Begründung seines Entscheids auf die wesentlichen Überlegungen konzentrieren, von welchen es sich hat leiten lassen und auf die sich sein Entscheid stützt (vgl., statt vieler: BK ZPO-Hurni, Art. 53 N 60 f.). Nachfolgend ist daher nur insoweit auf die Vorbringen des Klägers einzugehen, als dies für die Entscheidungsfindung erforderlich ist.

2. Nimmt der Kläger Bezug auf die vorinstanzlichen Rechtsschriften, hat er mittels klarer und sauberer Verweisungen auf die Ausführungen vor Vorinstanz zu zeigen, wo er die massgebenden Behauptungen erhoben hat. Eine pauschale Verweisung auf bei der Vorinstanz eingereichte Rechtsschriften genügt ebenso wenig wie eine neuerliche Darstellung der Sach- und Rechtslage ohne Bezugnahme auf das vor Vorinstanz Gesagte (Hungerbühler, DIKE-Komm-ZPO, online-Version 16.04.2012, Art. 311 N 36 f. i.V.m. Hungerbühler, DIKE-Komm-ZPO, online-Version 08.04.2012, Art. 321 N 21). In seiner Beschwerdeschrift verweist der Kläger immer wieder pauschal auf seine Eingabe vom 16. Juni 2014 und seine Ausführungen vom 29. Oktober 2014 (act. 28 Rz 6 S. 3). Auf diese wird daher nur insoweit eingegangen, als in der Beschwerdeschrift präzise Verweise auf die zu berücksichtigenden Ausführungen vorliegen. Es ist nicht Sache der Rechtsmittelinstanz, die Rechtsschriften (und die Akten) der Vorinstanz zu durchforsten (Hungerbühler, DIKE-Komm-ZPO, online-Version 16.04.2012, Art. 311 N 36; OGer ZH PS150085 vom 25. Juni 2015 E. 4.4.2.).

In Bezug auf die vor Vorinstanz genannten Beweismittel, an welchen der Kläger auch im Beschwerdeverfahren festhält (act. 28 Rz 27 S. 19), verkennt er, dass im Beschwerdeverfahren eine (ergänzende) Beweisführung ausgeschlossen ist. Da die Rechtsmittelinstanz nur in spruchreifen Fällen reformatorisch entscheiden kann (Art. 327 Abs. 3 lit. b ZPO), hat sie die Sache immer an die erste Instanz zurückzuweisen, wenn der rechtsrelevante Sachverhalt unvollständig festgestellt worden ist (vgl. BK ZPO-Sterchi, Art. 327 N 8b). Im Übrigen unterlässt es der Klä-

ger aber ohnehin mittels klarer und sauberer Verweisungen auf die Ausführungen vor Vorinstanz zu zeigen, wo er die massgebenden Tatsachenbehauptungen erhoben bzw. zu welchen Tatsachenbehauptungen er welche Beweisofferten angeboten hat.

3. Die vorliegende Beschwerde wurde rechtzeitig, schriftlich, mit Anträgen versehen und begründet bei der Kammer als zuständige Beschwerdeinstanz eingereicht. Der Kläger ist durch den angefochtenen Entscheid beschwert und somit zur Beschwerde legitimiert. Es ist daher auf die Beschwerde einzutreten.

III.

(Zur Beschwerde im Einzelnen)

1. Verfahrensrechtliche Rügen

1.1. Der Kläger kritisiert, die Vorinstanz habe nach Durchführung der Hauptverhandlung keine Beweise abgenommen, obwohl der Sachverhalt nicht in allen Punkten unbestritten gewesen sei. Darin erblickt er eine Verletzung des Anspruchs auf Beweisführung (Art. 8 ZGB; act. 28 Rz 11 f. S. 4 f. und Rz 22 S. 16).

Der Kläger legt in seiner Beschwerdeschrift nicht dar, wo er die entsprechenden rechtsrelevanten Tatsachen und tauglichen Beweismittel bei der Vorinstanz prozesskonform eingebracht hat, mithin worüber die Vorinstanz hätte Beweise abnehmen sollen. Da es nicht Aufgabe des Gerichts ist, danach zu suchen, erweist sich die Rüge als unzureichend substantiiert (vgl. dazu auch E. II.2. oben).

1.2. Weiter macht der Kläger eine Verletzung von Art. 136 lit. c ZPO geltend. Da ihm die Vorinstanz ein Schreiben sowie diverse Unterlagen des Beklagten erst anlässlich der Hauptverhandlung vom 29. Oktober 2014 ausgehändigt habe, seien ihm und seinem Vertreter nur wenige Minuten zur Verfügung gestanden, um die Unterlagen zu studieren (act. 28 Rz 13 S. 5).

Was der Kläger daraus ableiten möchte, führt er nicht aus. Soweit er eine Verletzung des rechtlichen Gehörs geltend machen will, so ist seiner Rüge kein Erfolg

beschrieben: Die vom Beklagten eingereichten Unterlagen setzen sich aus sieben Fotodokumentationen (act. 13/2-7), einem Katasterplan (act. 13/1) zwei Überweisungsbestätigungen (act. 13/9+10) und einem Mietvertrag eines Aussenabstellplatzes (act. 13/8) zusammen. Beim Schreiben handelt es sich lediglich um ein Begleitschreiben zu den erwähnten Unterlagen (act. 12). Gemäss Verhandlungsprotokoll der Vorinstanz standen dem Kläger 15 Minuten für die Durchsicht dieser Unterlagen zur Verfügung (vgl. Prot. VI S. 4). Dass ihm die Vorinstanz dafür nicht mehr Zeit gewähren wollte, ist weder dem Verhandlungsprotokoll zu entnehmen noch bringt er dies hier vor. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs fällt nach dem Gesagten ausser Betracht.

2. Beseitigung der an den Fensterlaibungen angebrachten Spiegel

2.1. Bei den zu Sonderrecht ausgeschiedenen Wohnungen des Beklagten wurden an den äusseren Fensterlaibungen, d.h. nicht im Wohnungsinnern, Spiegel in der Grösse von zirka 15x100 cm angebracht, die Anlass zum vorliegenden Streit geben (vgl. act. 31 E. 2.2.1. und E. 2.2.2.; act. 28 Rz 16 S. 6 und act. 4/4). Eine Laibung ist die senkrechte Begrenzungsfläche bei Wandöffnungen, die für Fenster oder Türen vorgesehen ist (vgl. Meyers Lexikon der Technik und der exakten Naturwissenschaften, 1970, 2. Bd., F-N, S. 1622; Brockhaus Enzyklopädie, 19. Aufl., 7. Bd., EX-FRT, S. 192). Wie ein Fenstervorsprung in der Fassade (vgl. Amédéo Wermelinger, Das Stockwerkeigentum, Zürich/Basel/Genf 2014, 2. Aufl., Art. 712b N 172) sind daher auch die äusseren Fensterlaibungen Bestandteil der Fassade und damit zwingend gemeinschaftlich im Sinne von Art. 712b Abs. 2 Ziff. 2 ZGB. Davon geht auch der Kläger aus (act. 28 Rz 16 S. 8).

2.2. Der Kläger ist der Ansicht, das Anbringen der Spiegel sei eine bauliche Massnahme, weshalb er die Bestimmungen von Art. 647c-647e ZGB angewendet haben will, nach welchen der Beklagte mangels Einwilligung der übrigen Stockwerkeigentümer keine Befugnis gehabt habe, die Spiegel zu montieren (act. 28 Rz 17 S. 8 f.).

Für bauliche Massnahmen an gemeinschaftlichen Teilen sind einzig die Bestimmungen über das Miteigentum (Art. 647a-647e ZGB) anwendbar (Art. 712g

Abs. 1 ZGB). Diese Bestimmungen machen keinerlei Vorbehalte zu Gunsten eigenmächtiger baulicher Massnahmen an gemeinschaftlichen Teilen. Solche Eingriffe sind unstatthaft. Art. 712a Abs. 2 ZGB betrifft nur den Innenausbau und kommt daher vorliegend nicht zur Anwendung (vgl. BGE 130 III 450 E. 1.2; BGE 135 III 212 E. 3.2). Unter baulichen Massnahmen sind Verwaltungshandlungen (Instandhaltung, Instandsetzung, Verbesserung, Änderung, Modernisierung, Erneuerung von Bauten) zu verstehen, die in irgendeiner Weise auf den körperlichen Zustand der Sache einwirken (vgl. BSK ZGB II-Brunner/Wichtermann, 5. Aufl., Art. 647c N 2). Lediglich geringfügige Eingriffe in die Bausubstanz stellen keine bauliche Massnahmen im Sinne von Art. 647c-647e ZGB dar.

2.3. Inwiefern die Mieter des Beklagten durch das Anbringen der Spiegel Verwaltungshandlungen baulicher Natur vorgenommen haben sollen (vgl. act. 28 Rz 17 S. 8), begründet der Kläger nicht. Er legt weder dar, auf welche Art die Spiegel befestigt wurden, noch bestreitet er die vorinstanzliche Erwägung, wonach für das Anbringen der Spiegel keine substantiellen Eingriffe in die Fassade vorgenommen worden seien (vgl. act. 31 E. 2.2.7. S. 8). Der Kläger macht daher nicht geltend, es sei wesentlich auf den körperlichen Zustand der Fassade eingewirkt worden. Sodann ist den eingereichten Nahaufnahmen ohne Weiteres zu entnehmen, dass die Spiegel lediglich auf der Oberfläche angebracht sind und sie nicht ebenmässig, d.h. nicht fest in die Fensterlaibung bzw. Fassade hineingebaut wurden (vgl. act. 16/4). Nach dem Gesagten handelt es sich nur um einen geringfügigen Eingriff in die Bausubstanz, mithin handelt es sich nicht um einen unzulässigen Eingriff in gemeinschaftliche Teile. Eine bauliche Massnahme im Sinne von Art. 647c ff. ZGB liegt nicht vor. Beim Anbringen der Spiegel an den Fensterlaibungen geht es vielmehr um die Benutzung eines gemeinschaftlichen Teils. Da die Benutzung bereits vom Wortsinn her eine Veränderung der Sache bzw. einen Eingriff in die Substanz ausschliesst (vgl. BGE 130 III 450 E. 1.2), liegt dadurch auch keine Veränderung eines gemeinschaftlichen Teils vor. Vorliegend gilt es zu beurteilen, ob das Anbringen der Spiegel und damit die Benutzung der Fensterlaibungen mit dem Reglement für die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer (nachfolgend Reglement; act. 4/13) vereinbar ist.

2.4. Das Reglement sieht in Bezug auf die Benutzung der gemeinschaftlichen Teile der Liegenschaft vor, dass jeder Stockwerkeigentümer befugt ist, die gemeinschaftlichen Teile zu benutzen, soweit dies mit dem gleichen Recht jedes anderen und mit den Interessen der Gemeinschaft zu vereinbaren ist. Nicht gestattet sind u.a. die Vornahme von irgendwelchen Veränderungen an gemeinschaftlichen Teilen des Gebäudes (act. 4/13 Ziff. 13). Eine einschlägige Benutzungseinschränkung hinsichtlich der Fensterlaibungen ist im Reglement nicht enthalten. Wie bereits festgehalten, liegt hier keine Veränderung der gemeinschaftlichen Sache vor (vgl. E. III.2.3. vorne). Inwiefern die Benutzung der Fensterlaibungen durch die Mieter des Beklagten mit den Rechten des Klägers nicht vereinbar sein soll, bringt der Kläger – wie schon vor Vorinstanz (act. 31 E. 2.2.7. S. 8) – nicht vor. Da die hier relevanten Fensterlaibungen nur über die Wohnungen des Beklagten (bzw. seiner Mieter) zugänglich sind, ist die Benutzung dieser Fensterlaibungen durch den Kläger ohnehin ausgeschlossen. Die Rechte des Klägers können bereits aus diesem Grund nicht beeinträchtigt sein.

2.5. Weiter sieht Ziffer 13 des Reglements vor, dass es in gemeinschaftlichen Teilen, namentlich in Treppenhäusern und Hauseingängen, nicht gestattet ist, irgendwelche Gegenstände zu lagern oder abzustellen, die dem Aussehen des Gebäudes nachteilig sein können. Ob dies auch für das Anbringen der Spiegel gilt, kann aufgrund des Nachfolgenden offenbleiben.

In Bezug auf die Ästhetik erwog die Vorinstanz, die Spiegel mit einer Fläche von je 15x100 cm würden nur einen kleinen Teil der Gesamtfläche der Fassade der Liegenschaft beanspruchen. In farblicher Hinsicht würden sich die Spiegel nicht vom äusseren Erscheinungsbild der Fassade abheben. Sie seien nur bei genauem Hinschauen erkennbar. Es sei daher nicht ersichtlich, inwiefern die Spiegel die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes beeinträchtigen würden (act. 31 E. 2.2.7. S. 8). Der Kläger wendet dagegen einzig ein, da die von den Spiegeln beanspruchte Fläche eindeutig grösser sei, als die darum liegende freie Fläche der Fensterlaibungen, mithin die Spiegel einen Grossteil der Fensterlaibungen einnehmen würden, habe die Vorinstanz den Sachverhalt offensichtlich unrichtig festgestellt (act. 28 Rz 16 S. 6 f.). Der Kläger verkennt, dass die Vor-

instanz die von den Spiegeln eingenommene Fläche in Relation zur Fassade der gesamten Liegenschaft und nicht zur Fläche der Fensterlaibungen setzte. Die Rüge ist daher unbegründet. Im Übrigen blieben die vorstehend wiedergegebenen vorinstanzlichen Erwägungen unbestritten. Diesen zutreffenden Erwägungen kann einzig ergänzend beigefügt werden, dass die durch die Spiegel verursachte optische Veränderung nur von untergeordneter Natur ist. Eine Beeinträchtigung des äusseren Erscheinungsbildes liegt nicht vor, mithin ist die Einheit des Gebäudes nach wie vor gewahrt.

2.6. Nach dem Gesagten wurden die Spiegel im Einklang mit dem Reglement angebracht und sind nicht zu entfernen. Dies führt zur Abweisung der Beschwerde in diesem Punkt.

3. Beseitigung der Gegenstände im Treppenhaus

3.1. Vorbemerkung

Die Beschwerdeeingabe hat, wie es allgemein für die Klage in Art. 221 Abs. 1 lit. b ZPO und Art. 244 Abs. 1 lit. b ZPO festgehalten ist, ein Rechtsbegehren zu enthalten. Dieses muss so bestimmt sein, dass es im Falle der Gutheissung des Begehrens unverändert zum Urteil erhoben werden kann. Auf eine Klage mit einem formell mangelhaftem Rechtsbegehren ist ausnahmsweise einzutreten, wenn sich aus der Begründung, allenfalls in Verbindung mit dem angefochtenen Entscheid, ergibt, was der Kläger in der Sache verlangt (vgl. BGE 137 III 617 E. 4.3 und E. 6.2 m.w.H.).

Vor Vorinstanz beantragte der Kläger pauschal, es seien sämtliche im Treppenhaus sowie im Bereich vor den Wohnungen gelagerten und befestigten Gegenstände zu entfernen (vgl. act. 14 Ziff. 3). Damit kam der Kläger dem soeben aufgezeigten Bestimmtheitsgebot nicht nach. Welche Gegenstände er nebst dem im Treppenhaus aufgehängten Bild (vgl. act. 14 Rz 13) sonst noch entfernt haben wollte, war bzw. ist seiner Klagebegründung ebenfalls nicht zu entnehmen. In Anwendung der richterlichen Fragepflicht räumte die Vorinstanz dem Kläger daher die Gelegenheit ein, die Gegenstände zu konkretisieren (Prot. VI S. 6). Nach

dem Kläger handle es sich dabei um einen Hochschrank und um ein Holzmöbel, die sich beide in einer Ecke im Vorbereich der Wohnungen im 1. Stockwerk befänden, sowie um eine Hundekiste, die in einer Ecke im Vorbereich der Wohnungen im 2. Stockwerk stehe (vgl. act. 31 E. 2.3.8.). Im Beschwerdeverfahren kommt der Kläger dem Bestimmtheitsgebot erneut nicht nach (vgl. Rechtsbegehren Ziffer 1c). Lediglich in Verbindung mit dem angefochtenen Entscheid wird klar, welche Gegenstände er – nebst dem Bild (vgl. act. 28 Rz. 20 S. 10-12) – beseitigen möchte (vgl. act. 31 E. 2.3.8.). Nach dem Gesagten ist fraglich, ob auf das klägerische Rechtsbegehren Ziffer 1c überhaupt einzutreten ist. Dies kann – wie nachfolgend zu zeigen sein wird – offen bleiben, da die Beschwerde ohnehin abzuweisen wäre.

3.2. Bild

Im Treppenhaus der Liegenschaft wurde an der Wand im 2. Stockwerk ein Bild (100x70 cm) aufgehängt, welches der Kläger entfernen möchte. Unbestritten ist, dass es sich sowohl beim Treppenhaus als auch bei der Wand im Treppenhaus um gemeinschaftliche Teile im Sinne von Art. 712b Abs. 2 Ziff. 2 und 3 ZGB handelt (act. 28 Rz. 20 S. 11; act. 31 E. 2.3.3.; vgl. auch Ziffer 5 und Beiblatt 2 des Reglements). Der Kläger ist der Ansicht, das Anbringen des Bildes stelle eine bauliche Massnahme im Sinne von Art. 647c-647e ZGB dar (act. 28 Rz. 20 S. 11, S. 13). Wie bereits im Zusammenhang mit dem Anbringen der Spiegel dargelegt, stellen geringfügige Eingriffe in die Bausubstanz keine baulichen Massnahmen dar (vgl. E. III.2.3. vorne). Um ein Bild aufzuhängen, muss nur geringfügig auf den körperlichen Zustand der Wand eingegriffen werden. Demzufolge handelt es sich dabei nicht um eine bauliche Massnahme im Sinne der vorgenannten Bestimmungen. Der Streit dreht sich daher auch hier um die Frage, ob das Aufhängen eines Bildes an der gemeinschaftlichen Wand mit dem Reglement vereinbar ist. Die Vorinstanz ging folglich zu Recht davon aus, es sei zu prüfen, ob und inwiefern durch den Gebrauch dieses Wandabschnitts die Rechte der übrigen Stockwerkeigentümer beeinträchtigt seien bzw. eine Verletzung von Ziffer 13 des Reglements vorliege (vgl. act. 31 E. 2.3.5.). Zu dieser Prüfung kam es in der Folge allerdings nicht, da die Vorinstanz das klägerische Begehren um Beseitigung des

Bildes mangels hinreichender Substanziierung abgewiesen hat. Sie erwog, der Kläger habe nicht dargetan, inwiefern das Bild die anderen Berechtigten beeinträchtigen würde oder der guten Ordnung bzw. dem Aussehen des Gebäudes abträglich sei (act. 31 E. 2.3.7.).

Der Kläger stellt vorliegend nicht in Abrede, vor Vorinstanz unsubstanzierte Ausführungen gemacht zu haben (vgl. act. 28 Rz 20 S. 10-12). Er begnügt sich zu sagen, das eigenmächtige Montieren eines Bildes sei mit Ziffer 13 des Reglements nicht vereinbar, weil dadurch an einem gemeinschaftlichen Teil des Gebäudes eine Veränderung vorgenommen, das Erscheinungsbild des Treppenhauses verändert bzw. beeinträchtigt werde sowie eine übermäßige Einwirkung darstelle und nicht mehr unter den Begriff "Benutzung" subsumiert werden könne (vgl. act. 28 Rz 20 S. 12 f.). Soweit diese erstmalige klägerischen Vorbringen (vgl. act. 14) neue Tatsachenbehauptungen darstellen, erfolgen sie verspätet und sind unbeachtlich (Art. 326 ZPO). Unabhängig davon erweist sich das in der Beschwerdeschrift Vorgetragene aber ohnehin als unsubstanziert, da der Kläger damit nicht zu begründen vermag, weshalb das Aufhängen des streitigen Bildes nicht mit Ziffer 13 des Reglements vereinbar ist. Sodann vermag der Kläger auch mit dem Vorbringen, wonach er am selben Ort kein Bild mehr aufhängen könne – obwohl er dies gar nicht wolle – (vgl. act. 28 Rz 20 S. 12), dem vorinstanzlichen Entscheid nichts entgegenzusetzen. Selbst wenn der Kläger den gleichen Wandabschnitt in Anspruch nehmen wollte, so räumt ihm Ziffer 13 des Reglements ein solches Recht nicht ein. Der Antrag des Klägers, es sei das Bild zu entfernen, ist daher abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

3.3. Hochschrank, Holzmöbel und Hundekiste

3.3.1. Wie bereits ausgeführt handelt es sich bei den "übrigen sich im Treppenhaus befindlichen Gegenstände" um einen Hochschrank und ein Holzmöbel, die sich beide in einer Ecke im Vorbereich der Wohnungen im 1. Stockwerk befinden, sowie um eine ebenfalls in einer Ecke im Vorbereich der Wohnungen im 2. Stockwerk stehende Hundekiste (vgl. act. 31 E. 2.3.8. S. 12), und stellt das Treppenhaus einen gemeinschaftlichen Teil im Sinne von Art. 712b Abs. 2 Ziff. 3 ZGB dar (vgl. bereits E. 3.2.1 vorne).

3.3.2. Die Vorinstanz erwog, nach Ziffer 13 des Reglements sei jeder Stockwerkeigentümer befugt, die gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes sowie die gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen zu benutzen, soweit dies mit dem gleichen Recht jedes anderen und mit den Interessen der Gemeinschaft zu vereinbaren sei. Nicht gestattet sei es, im Treppenhaus und im Hauseingang irgendwelche Gegenstände zu lagern oder abzustellen, die deren Benutzung beeinträchtigen, insbesondere den freien Durchgang behindern oder der guten Ordnung und dem Aussehen des Gebäudes nachteilig sein könnten. Diese Bestimmung bringe klar zum Ausdruck, dass die Nutzung der gemeinschaftlichen Teile gewissen Einschränkungen unterliege. E contrario werde mit dieser Bestimmung aber auch zum Ausdruck gebracht, dass eine Nutzung durch die einzelnen Berechtigten möglich sei, es sogar namentlich erlaubt sei, Gegenstände im Treppenhaus zu platzieren, sofern die Interessen der anderen Berechtigten der Nutzung nicht entgegenstünden (act. 31 E. 2.3.4.). Da die Gegenstände in einer Ecke platziert seien und sich daher nicht im für die Gewährleistung des freien Durchgangs relevanten Bereich des Treppenhauses befänden, könne nicht von einer den Weg versperrenden Gefahr gesprochen werden. Inwiefern diese drei Gegenstände nicht mit den Interessen der Gemeinschaft vereinbar seien oder diese der guten Ordnung und dem Aussehen des Gebäudes nachteilig sein könnten, habe der Kläger nicht substantiiert dargelegt (act. 31 E. 3.2.8. S. 13 f.).

Der Kläger wirft der Vorinstanz zunächst vor, sie unterliege einer "logischen Fehlinterpretation" von Ziffer 13 des Reglements. Nach Ansicht des Klägers verbiete Ziffer 13 des Reglements das Lagern oder Abstellen von Gegenständen, welche die Benutzung der Treppenhäuser und Hauseingängen beeinträchtigen, per se. Das Wort "insbesondere" verdeutliche, dass das bereits per se Verbotene umso mehr verboten sei, falls der freie Durchgang behindert werde oder der guten Ordnung und des Aussehens des Gebäudes nachteilig sein könnte. Bereits durch das Aufstellen der beanstandeten Gegenständen werde die Benutzung des Treppenhauses sowie der Vorbereich zu den Wohnungen beeinträchtigt (act. 28 Rz 21 S. 16).

Die vorinstanzliche Erläuterung bzw. Auslegung von Ziffer 13 ist nicht zu beanstanden und deckt sich mit dem Textverständnis eines vernünftigen und korrekten Lesers. Diese Bestimmung besagt unmissverständlich, dass Gegenstände im Treppenhaus erlaubt sind, solange sie weder die Nutzung des Treppenhauses beeinträchtigen noch den freien Durchgang behindern oder der guten Ordnung sowie dem Aussehen des Gebäudes nachteilig sind. Hätte man gewollt, dass das Treppenhaus gänzlich frei von Gegenständen zu halten ist, so hätte man sich nicht der Zusätze "die deren Benutzung beeinträchtigen" und "den freien Durchgang behindern" sowie "der guten Ordnung und dem Aussehen des Gebäudes nachteilig sein können" bedient. Sodann lässt sich der vorinstanzliche Entscheid auch nicht mit dem unsubstanzierten Vorbringen, eine Beeinträchtigung liege bereits durch das Aufstellen der Gegenstände vor, erfolgreich beanstanden. Unbehelflich ist auch das Argument, wenn sich alle Mieter des Beklagten so verhalten würden, wäre das Treppenhaus massiv zugestellt und wären Flucht- sowie Rettungswege nicht mehr benutzbar (act. 28 Rz 21 S. 15 Mitte), da es nicht um die Beurteilung von hypothetischen Situationen geht.

3.3.3. Nach § 305 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; LS 700.1) erfordern Treppen und Gänge, die zu dauernd genutzten Räumen führen ein Lichtmass von 1.2 Meter. Die Brandschutzrichtlinie der Vereinigung kantonaler Feuerversicherungen für Flucht- und Rettungswege vom 26. März 2003 (Stand 20.10.2008) sah hinsichtlich Treppenanlagen und Korridore, die als Flucht- und Rettungswege dienen, vor, dass sie jederzeit frei und sicher benutzbar zu halten sind sowie eine Mindestbreite von 1.2 Meter betragen müssen (Ziff. 3.1. Abs. 1, Ziff. 3.2., Ziff. 3.4.7. Abs. 2 der Brandschutzrichtlinien). Die am 1. Januar 2015 in Kraft getretene Brandschutzrichtlinie (16-15de) sieht vor, dass Flucht- und Rettungswege jederzeit frei und sicher benutzbar zu halten sind (Ziff. 2.2.). Für eine Gutheissung des klägerischen Begehrens genügt es nicht zu sagen, die Gegenstände würden gegen die Brandschutzrichtlinie verstossen, ansonsten E._____ von der Feuerpolizei D._____ den handschriftlichen Vermerk "Fluchtwege sind jederzeit frei und sicher benutzbar zu halten und dürfen nicht für Lagerzwecke benutzt werden" nicht angebracht hätte (act. 16/7 und act. 28 Rz 21 S. 14).

E._____ bestätigte damit nicht, dass die Fluchtwege im Treppenhaus tatsächlich versperrt sind. Er führte lediglich allgemein aus, dass diese freizuhalten sind. Die Vorinstanz führte daher in Erwägung 2.3.8. folgerichtig aus, dem Kläger sei es mit seinem Schreiben und dem darauf angebrachten Vermerk von E._____ von der Feuerpolizei D._____ nicht gelungen, zu beweisen bzw. genügend substantiiert darzulegen, inwiefern die Fluchtwege durch die sich im Vorbereich der Wohnungen befindlichen Gegenstände beeinträchtigt seien, mithin ein Verstoß gegen die Brandschutzrichtlinie der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen vorliege (vgl. act. 28 Rz 21 S. 13 f.). Demzufolge geht auch seine Rüge fehl, wonach die Vorinstanz Art. 57 ZPO verletzt habe. Nach dem Kläger sei es nicht Sache der Parteien, dem Richter die anwendbaren gesetzlichen Normen darzulegen, auch wenn dies seitens der Richterschaft wünschenswert sei (vgl. act. 28 Rz 21 S. 13). Entgegen dem klägerischen Verständnis liegt keine Verletzung der Rechtsanwendung von Amtes wegen vor, denn die Vorinstanz führte lediglich aus, der Kläger habe nicht dargetan, inwiefern die Fluchtwege durch die Gegenstände tatsächlich beeinträchtigt seien, mithin ein Sachverhalt vorliege, der unter diese Richtlinien falle. Die Vorinstanz liess die Richtlinien nicht unberücksichtigt, diese kamen nur mangels Tatsachenbehauptungen zu den angeblich versperrten Fluchtwege nicht zur Anwendung. In diesem Zusammenhang geht sodann auch die Rüge fehl, die Vorinstanz habe seinen Anspruch auf Beweisführung verletzt, weil sie keinen Augenschein durchgeführt habe (act. 28 Rz 21 S. 15). Da der Kläger den Augenschein des Treppenhauses ohne konkreten Bezug zum Beweisthema beantragte (vgl. act. 14 Rz 10 und Rz 24), durfte bzw. musste die Vorinstanz von der Durchführung eines Augenscheins absehen.

Schliesslich erweist sich auch die Rüge als unbegründet, wonach die Vorinstanz hinsichtlich der beantragten Zeugeneinvernahme von E._____ den Anspruch auf Beweisführung verletzt habe (act. 28 Rz 21 S. 15). In der Beschwerdeschrift legt der Kläger (sinngemäss) dar, dass E._____ den Inhalt des im Beschwerdeverfahren eingereichten Schreibens der Feuerpolizei D._____ (act. 29/2) hätte bestätigen sollen. Wie eingangs ausgeführt, ist dieses Schreiben vorliegend unbeachtlich und konnte im vorinstanzlichen Verfahren (mangels Akteneingang) nicht Beweisthema sein (Art. 326 ZPO; vgl. E. II.1. oben). Überdies unterlässt es der Klä-

ger aufzuzeigen, zu welchen Tatsachenbehauptungen er die Zeugenbefragung im vorinstanzlichen Verfahren offeriert hat. Es ist nicht Sache des Gerichts, mangels genauer Angaben bzw. Verweise in den vorinstanzlichen Akten danach zu forschen.

3.3.4. Nach dem Gesagten ist das klägerischen Begehren, es seien sämtliche im Treppenhaus sowie im Bereich vor den Wohnungen gelagerten Gegenstände, mithin der Hochschrank, das Holzmöbel und die Hundekiste zu entfernen, abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

4. Beseitigung der Gegenstände im Freien

4.1. Gemäss Rechtsbegehren Ziffer 1d will der Kläger die im Freien gelagerten, nicht zur Liegenschaft gehörenden Gegenstände, namentlich einen Motorroller, einen Holztisch, drei Holzstühle, zwei Holzliegen und eine Holzbank, entfernt haben. Mit Ausnahme des Motorrollers, zu welchem sich der Kläger in der Beschwerde nicht äussert, befinden sich die Gegenstände im Garten der Liegenschaft. Unbestritten ist, dass der Garten einen gemeinschaftlichen Teil der Liegenschaft im Sinne von Art. 712b Abs. 2 Ziff. 1 ZGB darstellt (vgl. auch Ziffer 5 und Beiblatt 2 des Reglements).

4.2. In Bezug auf die genannten Gegenstände erwog die Vorinstanz, es liege einzig ein Schreiben des Klägers an den Beklagten im Recht, in welchem ausgeführt werde, der zur Liegenschaft gehörende Tisch und die Bänke würden für eine sachgemässe Nutzung ausreichen. Wolle ein Mieter einen weiteren Stuhl im gemeinschaftlichen Teil der Liegenschaft platzieren, so habe er diesen, sobald er aufstehe, umgehend wieder im Estrich zu verstauen. Im Übrigen – so die Vorinstanz weiter – führe der Kläger mit keinem Wort aus, inwiefern diese Gegenstände mit den Interessen der Gemeinschaft nicht zu vereinbaren seien. Das Begehren sei daher mangels hinreichender Substanziierung abzuweisen (act. 31 E. 2.3.9.).

4.3. Der Kläger beanstandet diesen vorinstanzlichen Schluss nicht, bringt aber u.a. neu vor, die übrigen Benutzer würden durch die Gegenstände im Garten von

der Nutzung des entsprechenden Teils des Gartens ausgeschlossen (act. 28 Rz 25 S. 18). Unabhängig davon, dass neue Tatsachenbehauptungen im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen sind (Art. 326 ZPO), legt der Kläger nicht dar, weshalb die anderen Berechtigten durch die streitigen Gegenstände im Gebrauch des Gartens beeinträchtigt oder ausgeschlossen sein sollen. Er begründet nicht, weshalb dadurch eine gleichzeitige Nutzung des Gartens durch sämtliche Berechtigte nicht mehr möglich sein sollte. Dass der Beklagte auf den Mitgebrauch der übrigen Berechtigten nicht Rücksicht nimmt, wird ebenfalls nicht behauptet. So dann hilft dem Kläger auch sein lediglich hypothetisches Argument nicht weiter, wonach ein chaotischer Eindruck entstehen würde und es der guten Ordnung sowie dem Aussehen des Gebäudes abträglich wäre, wenn alle Bewohner den Garten mit Gegenständen zustellen würden (act. 28 Rz 25 S. 18). Vorliegend gilt es nur den tatsächlichen Zustand des Gartens zu beurteilen. Diesbezüglich ist dem Kläger entgegenzuhalten, dass weder seine eingereichten Fotografien (act. 16/3; act. 16/4 oben = act. 16/5) noch diejenigen des Beklagten (act. 13/7; act. 13/8) das Bild eines chaotischen Gartens vermitteln. Insgesamt liegt daher – entgegen der klägerischen Ansicht (act. 28 Rz 25 S. 18) – keine Verletzung von Ziffer 13 des Reglements vor. Im Übrigen wurde im Reglement weder eine Benutzungseinschränkung des Gartens vereinbart noch liegt eine die Ziffer 13 des Reglements einschränkende Hausordnung vor. Nach dem Gesagten ist daher auch nicht weiter relevant, wem diese Gegenstände gehören (vgl. act. 31 E. 2.3.9. und act. 28 Rz 25 S.17). Die Beschwerde ist auch in diesem Punkt abzuweisen.

IV.

(Kosten- und Entschädigungsfolgen)

1. Die Gerichtskosten sind in Anwendung von § 12 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 4 Abs. 1 GebV OG auf Fr. 500.– festzusetzen. Da der Kläger im Beschwerdeverfahren unterliegt, sind ihm die Gerichtskosten in dieser Höhe aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO) und mit dem von ihm geleisteten Kotenvorschuss von Fr. 500.– (act. 32-34) zu verrechnen.

2. Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen: Dem Kläger nicht, weil er unterliegt, dem Beklagten nicht, da ihm keine Umtriebe entstanden sind.

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 500.– festgesetzt.
3. Die Kosten für das zweitinstanzliche Verfahren werden dem Kläger und Beschwerdeführer auferlegt und mit seinem Kostenvorschuss verrechnet.
4. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an den Beklagten und Beschwerdegegner unter Beilage eines Doppels von act. 28 und act. 29/1-2, sowie an das Bezirksgericht Horgen und an die Obergerichtskasse, je gegen Empfangsschein.

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

6. 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 weniger als Fr. 30'000.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Vorsitzende:

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. A. Katzenstein

lic. iur. O. Canal

versandt am: