

ZH_OBERGERICHT PP140058 vom 30. Juni 2015

ZH Obergericht, 2015-06-30, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_PP140058

FR: ZH_OBERGERICHT PP140058 du 30 juin 2015

IT: ZH_OBERGERICHT PP140058 del 30 giugno 2015

Erwägungen

E. 1

Sämtliche Prozessparteien sind (als Eigentümer oder Baurechtsnehmer) Mitglieder der Einfamilienhausgemeinschaft "N._____" in ... [Ortschaft], die zehn Reiheneinfamilienhäuser umfasst. Die gesamte Siedlung umfasst insgesamt elf Grundstücke, an denen verschiedene dingliche Rechte bestehen. Auf zehn Grundstücken befindet sich je ein Einfamilienhaus, das im Allein- oder gemeinschaftlichen Eigentum oder im Baurecht einzelner Mitglieder der EFH-Gemeinschaft "N._____" (im Folgenden vereinfachend als "Eigentümer" bezeichnet) steht. Auf dem elften Grundstück (Kat.-Nr. 1) befinden sich verschiedene gemeinschaftliche Anlagen (Zufahrtsstrasse, Containerplatz, Staubecken, Spielplatz). Es steht im Miteigentum zu je 1/7 von sieben der insgesamt zehn Eigentümerparteien, unter ihnen auch der Beklagten und Beschwerdeführer (nachstehend Beklagte); die restlichen drei Eigentümerparteien sind daran mit Dienstbarkeiten berechtigt. Auch auf dem Grundstück der Kläger 4 und 5 (Kat.-Nr. 2) sowie demjenigen der Klägerin 6 (Kat.-Nr. 3) befinden sich gemeinschaftlich benutzte Anlagen, für deren Mitbenutzung durch die anderen Eigentümer Grunddienstbarkeiten bestehen (vgl. Prot. I S. 5 ff. und Urk. 11/1-2 sowie die Sachverhaltsdarstellung in Urk. 51 S. 6 ff. E. 3.1). Zur Regelung von Unterhalt, Betrieb und Verwaltung der ge-

- 3 - meinschaftlich benutzten Anlagen unterzeichneten die Mitglieder der EFH-Gemeinschaft am 6. November 2006 eine "Nutzungs- und Verwaltungsordnung für die Gemeinschaftsanlagen der Reiheneinfamilienhausueberbauung 'N._____', ..." (NVO; Urk. 4/5), welche die Parteien übereinstimmend (und zu Recht) als einfache Gesellschaft qualifizieren (Urk. 2 S. 8 f. Rz 22 und 25; Urk. 12 S. 6 Rz 18). Danach werden die gemeinschaftlichen Kosten des Unterhalts und der Erneuerung der Gemeinschaftsanlagen, zu denen auch die Kosten des Hauswarts, der Verwaltung und die Versicherungskosten gehören, den zehn Eigentümerparteien zu je einem Zehntel und die effektiven Heizungskosten nach dem tatsächlichen Verbrauch belastet (Urk. 4/5 S. 3 Ziff. 7 und 8), wobei die Eigentümer für die laufenden Unterhaltskosten Akontozahlungen zu leisten haben (Urk. 4/5 S. 3 Ziff. 9). Mit an die übrigen Eigentümer gerichtetem Schreiben vom 28. Mai 2010 kündigten die Beklagten die NVO auf den 31. Dezember 2010. Zugleich teilten sie mit, dass sie auch zukünftig ihre in den Dienstbarkeiten festgelegten Rechte und Pflichten betreffend die Gemeinschaftsanlagen wahrnehmen bzw. erfüllen würden (Urk. 4/8). In der Folge wurde ihnen seitens der eingesetzten Verwalterin am

E. 1.1

Nach den Ausführungen in der Klagebegründung setzt sich der eingeklagte Forderungsbetrag von Fr. 4'946.-- aus einem auf der Kostenverteilung für das Jahr 2011 basierenden Minussaldo zu Lasten der Beklagten von Fr. 2'614.25 plus vier (Quartals-)Akontozahlungen à je Fr. 1'005.-- (für die im Jahr 2012 anfallenden Kosten)

abzüglich des bezahlten Heizkostenanteils (für 2012) von Fr. 1'438.25 sowie eines anderweitigen Betrags von Fr. 250.-- zusammen (Prot. I S. 11 f.). Die Beklagten bestritten in der Klageantwort nicht nur eine Zahlungsverpflichtung bezüglich des ihrer Meinung nach nicht nachvollziehbaren Kostenanteils per Ende 2011, sondern auch eine Pflicht zur Leistung von Akontozahlungen (vgl. Urk. 12 S. 5 Rz 12 a.E. und S. 8 Rz 22). In ihrer Replik legten die Kläger alsdann im Einzelnen dar, welchen Anteil an den in der Zeit vom 1. Januar 2011 bis 3. März 2014 effektiv angefallenen kollektiven Kosten die Beklagten zu tragen hätten. Nach Abzug der bereits geleisteten Zahlungen errechneten sie so eine Forderung aus effektiven Kosten von Fr. 5'177.60. Damit sei der eingeklagte Betrag von Fr. 4'946.-- unabhängig von der Frage, ob die Beklagten auch nach dem

- 8 - 31. Dezember 2010 zu Akontozahlungen für kollektive Kosten verpflichtet seien – wovon die Kläger weiterhin ausgingen – auch mit Blick auf die effektiven Kosten geschuldet (Urk. 27 S. 3 ff. Rz 6 ff. und S. 24 Rz 91). Die Beklagten machten in ihrer Duplik geltend, die tatsächliche Begründung der Klage in der Replik sei eine gänzlich neue, da nicht mehr ausstehende Akontozahlungen eingefordert würden, sondern nunmehr, im unveränderten Betrag von Fr. 4'946.--, detailliert aufgeführte, in den Jahren 2011 bis 2014 aufgelaufene Kosten der Verwaltung. Darin sei eine Klageänderung zu erblicken. Da die Zulässigkeitsvoraussetzungen von Art. 227 Abs. 1 ZPO nicht erfüllt seien, sei auf die geänderte Klage nicht einzutreten (Urk. 38 S. 4 Rz 2 f.).

E. 1.2

Die Vorinstanz führte dazu aus, die Kläger hätten ihre Forderung in der Replik im Sinne einer Eventualbegründung auf ein neues Klagefundament gestellt. Das stelle für den Fall, dass sie mit ihrer Hauptbegründung nicht durchzudringen vermöchten, eine Klageänderung dar. Deren Zulässigkeit richte sich nach Art. 219 i.V.m. Art. 227 ZPO und sei zu bejahen. Zunächst sei das Rechtsbegehren und damit auch der Streitwert unverändert geblieben, womit der geänderte Anspruch ebenfalls im vereinfachten Verfahren und mithin nach der gleichen Verfahrensort zu beurteilen sei. Auch die Rechtsgrundlage des geltend gemachten Anspruchs sei dieselbe geblieben, weshalb sich an der örtlichen Zuständigkeit nichts ändere. Da die Beklagten der Klageänderung nicht zugestimmt hätten, sei somit entscheidend, ob ein sachlicher Zusammenhang (Konnexität) zwischen dem bisherigen und dem geänderten Anspruch bestehe. Konnexität sei gegeben, wenn sich beide Ansprüche auf das gleiche Rechtsverhältnis stützten oder ihnen derselbe Lebenssachverhalt zugrunde liege. Das sei vorliegend zweifellos der Fall, gründeten doch beide Ansprüche auf der Pflicht zum Unterhalt derselben gemeinschaftlich benutzten Anlagen; neu machten die Kläger lediglich einzelne (teils erst nach Einreichung der Klage fällig gewordene) in den Jahren 2011 bis 2014 aufgelaufene Unterhaltskosten geltend anstelle von ausstehenden Akontozahlungen für dieselben Aufwände. Die Klageänderung für die Eventualbegründung sei somit gerechtfertigt und der Einwand der Beklagten unbegründet (Urk. 51 S. 5 f. E. 2.4).

- 9 -

E. 1.3

Die Beklagten werfen der Vorinstanz vor, zu Unrecht von der Zulässigkeit der Klageänderung ausgegangen zu sein (Art. 320 lit. a ZPO). Ihrer Ansicht nach besteht zwischen dem bisherigen und dem geänderten Anspruch keine Konnexität im Sinne von Art. 227 Abs. 1 lit. a ZPO. Eine solche sei unter anderem dann nicht gegeben, wenn bloss

eine enge rechtliche Beziehung zwischen den Parteien bestehe, ohne dass sich die Ansprüche im ursprünglich eingeklagten Sachverhalt berührten. Nur der Umstand, dass die Parteien beispielsweise durch einen Rahmenvertrag oder eine regelmässige Geschäftsbeziehung verbunden seien, genüge nicht. Bei der Beurteilung der Zulässigkeitsfrage miteinzubeziehen sei vor allem auch das Institut des Schlichtungsverfahrens, solle mit einer Klageänderung doch die Pflicht der Parteien, sich anlässlich der Schlichtungsverhandlung über den Streitgegenstand persönlich auseinandersetzen zu müssen, nicht umgangen werden können. Mit der Eingabe an die Schlichtungsbehörde vom 13. November 2012 hätten die Kläger die zukunftsgerichteten Akontobeiträge an die einfache Gesellschaft verlangt und diese mit der Klage vom 29. April 2013 prosequiert. Demgegenüber hätten die Kläger in der Replik neu – vergangenheitsbezogen – die tatsächlich aufgelaufenen Kosten der EFH-Gemeinschaft "N._____" gefordert. Die beiden Ansprüche bezögen sich auf verschiedene Sachverhalte, was sich augenfällig in der Menge an Beweismitteln materialisiere, welche die Kläger in der Replik neu beigebracht hätten. Die Beklagten hätten indes – mit Verweis auf ihre Kündigung stets geltend gemacht, dass sie effektiv ausgewiesene Kosten der Gemeinschaftsanlagen übernehmen, nicht aber in die Zukunft gerichtete Akontozahlungen. Hätten die Kläger dagegen von Beginn weg die konkret aufgelaufenen Kosten eingefordert, was sie vor Erstattung der Replik nie getan hätten, wären diese konkreten Kosten und insbesondere die heute streitigen Kosten der externen Verwaltung Thema des Schlichtungsverfahrens gewesen. Infolge der spät erfolgten Klageänderung habe eine persönliche Auseinandersetzung zwischen den zerstrittenen Parteien über die tatsächlich aufgelaufenen Kosten, insbesondere über diejenigen der externen Verwaltung, nie stattfinden können. Deshalb könne der geänderte Anspruch nicht als genügend konnex angesehen werden (Urk. 50 S. 6 f. Rz 14-19).

- 10 -

E. 1.4

Die Kläger 1-5, 7 und 9-11 halten die Kritik der Beklagten für unbegründet. Sie sind mit der Vorinstanz, auf deren Erwägungen sie verweisen, der Ansicht, es liege keine unzulässige Klageänderung vor (Urk. 57 S. 6 f. Rz 12-17).

E. 1.5

Vorauszuschicken ist, dass die Unzulässigkeit einer Klageänderung (insbesondere im vorliegenden Fall, in dem die Änderung nicht den Hauptstandpunkt, sondern lediglich einen Eventualstandpunkt betrifft) nicht zur Folge hätte, dass auf die Klage insgesamt nicht einzutreten wäre, wie mit dem Beschwerdebegehren 2 beantragt wird (s.a. Urk. 50 S. 7 Rz 19). Vielmehr wäre diesfalls lediglich auf den unzulässigerweise geänderten Teil bzw. die Erweiterung der Klage, d.h. auf den damit begründeten Eventualstandpunkt, nicht einzutreten. Die ursprüngliche Klage und der mit ihr geltend gemachte Anspruch bliebe jedoch zu beurteilen (wie auch die Kläger 1-5, 7 und 9-11 mit Recht ausführen; Urk. 57 S. 7 Rz 17). Insoweit kann dem (Haupt-)Antrag, auf die Klage nicht einzutreten, von vornherein nicht stattgegeben werden.

E. 1.6

Der Einwand unzulässiger Klageänderung geht auch in materieller Hinsicht fehl:

E. 1.6.1

Wie die Vorinstanz zutreffend festhielt, stellten die Kläger in ihrer Replik die eingeklagte Forderung im Sinne eines Eventualstandpunkts auf ein neues Klagefundament. Das stellt bei einem – wie hier – nicht individualisierten Rechtsbegehren (zweigliedriger Streitgegenstand) eine Klageänderung dar (Urk. 51 S. 5 E. 2.4; Leuenberger, in: ZPO-Komm. Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, Art. 227 N 1; DIKE Komm. ZPO-Pahud Art. 227 N 3; BSK ZPO-Willisegger Art. 227 N 26). Liegen die übrigen Voraussetzungen vor (was die Vorinstanz annahm und von keiner Partei in Abrede gestellt wird), ist eine solche (mangels Zustimmung der Beklagten) zulässig, wenn der neue Anspruch mit dem bisherigen in einem sachlichen Zusammenhang steht (Art. 227 Abs. 1 lit. a ZPO; sog. Konnexität). Verlangt wird ein Verbindungszusammenhang, der sich aus zusammenhängenden Streitgegenständen ergeben muss (BSK ZPO-Willisegger Art. 227 N 28). Dabei gelten grundsätzlich die gleichen Kriterien wie bei Art. 14 Abs. 1 und Art. 15 Abs. 2 ZPO betreffend den Gerichtsstand für die Widerklage bzw. bei objektiver Klagenhäufung (BK ZPO II-Killias Art. 227 N 38; BSK ZPO-Willisegger

- 11 - Art. 227 N 28). Der neue Klagegrund muss zwar nicht aus dem identischen Lebensvorgang stammen, mit dem ursprünglichen aber in einem engen Zusammenhang stehen, was insbesondere bei einem Anspruch aus einem benachbarten Lebensvorgang zutreffen kann (Leuenberger, a.a.O., Art. 227 N 21; KUKO ZPO-Naegeli/Mayhall Art. 227 N 31; SHK ZPO-Widmer Art. 227 N 17; BK ZPO II-Killias Art. 227 N 40; BSK ZPO-Willisegger Art. 227 N 26; Seiler, Die Berufung nach ZPO, Zürich/Basel/Genf 2013, Rz 1396). Ein sachlicher Zusammenhang ist dann zu bejahen, wenn die verschiedenen Ansprüche über objektive Gemeinsamkeiten oder zumindest Ähnlichkeiten verfügen (SHK ZPO-Widmer Art. 227 N 15 m.Hinw.) oder dasselbe Objekt betreffen (OFK ZPO-Lerch, Art. 227 N 5; DIKE Komm. ZPO-Füllemann Art. 14 N 9) oder wenn die Ansprüche zwar auf verschiedenen Sachverhalten beruhen, aber in einer engen rechtlichen Beziehung zueinander stehen (BK ZPO II-Killias Art. 227 N 40; DIKE Komm. ZPO-Pahud Art. 227 N 9; BSK ZPO-Ruggle Art. 14 N 16; OFK ZPO-Urbach Art. 14 N 5; Sutter-Somm/Klingler, in: ZPO-Komm. Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, Art. 14 N 9; BK ZPO I-Güngerich/Walpen Art. 14 N 24; BGE 129 III 230 E. 3.1). Demgegenüber liegt eine unzulässige Klageänderung vor, wenn die Änderung oder Ergänzung nicht mehr zu demjenigen Komplex von Tatsachen gehört, der bereits Grundlage des bisher dargelegten Sachverhalts bildet (Seiler, a.a.O., Rz 1398), oder wenn lediglich eine personelle Verflechtung oder eine enge rechtliche Beziehung zwischen den Parteien besteht, ohne dass sich die geltend gemachten Ansprüche in sachlicher Hinsicht, d.h. im ursprünglich eingeklagten Sachverhalt betreffen (BSK ZPO-Willisegger Art. 227 N 36). Ebenso wenig genügt zur Bejahung der notwendigen Konnexität, dass die Ansprüche auf Rechtsverhältnissen beruhen, die (bloss) in einem gewissen Zusammenhang stehen (DIKE Komm. ZPO-Füllemann Art. 14 N 13), oder dass nur prozessökonomische Gründe für eine Beurteilung der geänderten Klage sprechen (BGE 129 III 230 E. 3.1; DIKE Komm. ZPO-Pahud Art. 227 N 9; Sutter-Somm/Klingler, a.a.O., Art. 14 N 10; BK ZPO I-Güngerich/Walpen Art. 14 N 29). Als unbestimmter Rechtsbegriff eröffnet das Tatbestandsmerkmal des sachlichen Zusammenhangs der rechtsanwendenden Instanz im konkreten Einzelfall ein gewisses Konkretisierungsmessen. In Grenzfällen ist eine Interessenabwägung vorzunehmen, wobei das Interesse der Prozessökonomie und dasjenige der Gegenpartei am Schutz vor einer unerwarteten Situation und den daraus resultierenden

- 12 -

Nachteilen bei der Verteidigung gegeneinander abzuwägen sind (Seiler, a.a.O., Rz 1398; s.a. BSK ZPO-Willisegger Art. 227 N 2, 29 und 34).

E. 1.6.2

Im vorliegenden Fall wird mit dem neu geltend gemachten Eventual- standpunkt kein völlig neuer Sachverhalt in den Prozess eingeführt, der einen eigenen Anspruch erzeugt, welcher sich mit dem aus dem ursprünglichen Sach- verhalt abgeleiteten Anspruch nicht berührt (vgl. BSK ZPO-Willisegger Art. 227 N 34). Abgesehen von der engen (sachen)rechtlichen Beziehung der Parteien (Miteigentum und Dienstbarkeiten) weisen die beiden aus dem gleichen oder zu- mindest aus eng benachbarten Lebensvorgängen stammenden Ansprüche auch in sachlicher Hinsicht enge Berührungspunkte auf. So haben im Ergebnis beide Ansprüche die Pflicht der Beklagten zur Beteiligung an denselben Unterhaltskos- ten für dieselben gemeinschaftlich benutzten Anlagen zum Gegenstand. Sie un- terscheiden sich lediglich darin, dass sich das ursprüngliche Begehren zum Teil auf die Leistung von Akontozahlungen für diesen Kostenanteil richtet, während- dem mit dem neuen (Eventual-)Standpunkt an deren Stelle die anteilmässige Bezahlung der effektiv aufgelaufenen Kosten für dieselben Aufwendungen ver- langt wird. Der neu erhobene Anspruch hängt eng mit dem bisher geltend ge- machten zusammen; wirtschaftlich betrachtet betrifft er gar dieselbe Leistung. Allein der Umstand, dass Letztere zunächst (teilweise) zukunftsgerichtet, im (neu- en) Eventualstandpunkt aber vergangenheitsbezogen bestimmt wird, ändert am engen Verbindungszusammenhang der beiden Begehren, mit denen letztlich die- selbe Kostenbeteiligung der Beklagten für denselben Nutzen aus denselben An- lagen zur Prüfung gestellt wird, nichts. Es liegen daher konnexe Ansprüche im Sinne der von Lehre und Rechtsprechung entwickelten Kriterien vor, deren ge- samthafte Erledigung im Interesse einer effizienten Justiz (Prozessökonomie) ge- boten erscheint, zumal die Verteidigung der Beklagten dadurch keineswegs un- gebührlich erschwert wird. Im Übrigen liegt es im Wesen der Klageänderung, dass damit – soweit die gesetzlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen erfüllt sind – die persönliche Auseinandersetzung mit dem Streitgegenstand anlässlich der Schlichtungsverhandlung entfällt (vgl. Urk. 50 S. 6 Rz 16). Kein Zulässigkeitskrite-

- 13 - rium und deshalb von vornherein ohne Relevanz ist sodann die Menge an Be- weismitteln, die zur Untermauerung der geänderten Klage beigebracht werden (Urk. 50 S. 6 f. Rz 17). Besteht demnach ein sachlicher Zusammenhang (im Sinne von Art. 227 Abs. 1 lit. a ZPO) zwischen dem in Änderung der ursprünglichen Klage eventuali- ter geltend gemachten und dem ursprünglich eingeklagten Anspruch, ist der an- gefochtene Entscheid diesbezüglich nicht zu beanstanden. In diesem Punkt ist die Beschwerde unbegründet und abzuweisen. 2. Akontozahlungen (ursprüngliches Klagefundament/klägerischer Haupt- standpunkt) 2.1. Zum klägerischen Hauptstandpunkt erwog die Vorinstanz, die (zehn) Eigentümerparteien hätten durch den Abschluss der NVO eine einfache Gesell- schaft begründet. Diese sei auf unbestimmte Dauer geschlossen worden, man- gels vertraglicher Vereinbarung über die (Un-)Kündbarkeit nach den gesetzlichen Bestimmungen (Art. 545 Abs. 1 Ziff. 6 und Art. 546 OR) kündbar gewesen und zu- folge gültiger Kündigung durch die Beklagten per 31. Dezember 2010 aufgelöst und ins Liquidationsstadium überführt worden. Deshalb liessen sich nur Forde- rungen der Kläger auf die NVO resp. den damit begründeten Gesellschaftsvertrag stützen, welche die Zeit bis 31. Dezember 2010 betrafen. Für Forderungen, wel- che die Zeit ab dem 1. Januar 2011 betrafen, bedürfe es demgegenüber einer anderen Rechtsgrundlage. Allerdings sei die von allen sieben

Miteigentümerparteien des Grundstücks Kat.-Nr. 1 unterzeichnete NVO (nur) für dieses Grundstück (auch) als vertragliche Nutzungs- und Verwaltungsordnung im Sinne von Art. 647 Abs. 1 ZGB zu qualifizieren. Als solche habe sie nach der gesetzlichen Ordnung aber nicht durch einseitige Kündigung beendet, sondern nur durch einstimmigen Beschluss abgeändert werden können. Im Verhältnis unter den sieben Miteigentümerparteien habe sie mit Bezug auf das Grundstück Kat.-Nr. 1 daher nach wie vor Gültigkeit, insbesondere auch bezüglich der Unterhaltskosten (inkl. Akontozahlungen) für die sich darauf befindenden Gemeinschaftsanlagen (Urk. 51 S. 9 ff. E. 3.2-3.3).

- 14 - 2.2. Die Kläger 1-5, 7 und 9-11 halten in der Beschwerdeantwort an ihrer Rechtsauffassung fest, wonach die einfache Gesellschaft nicht auf unbestimmte, sondern auf bestimmte Zeit, nämlich bis zum Untergang der gemeinschaftlichen Flächen und Anlagen, geschlossen worden und entgegen vorinstanzlicher Ansicht bis zu diesem Zeitpunkt unkündbar sei. Die (gesellschaftsvertragliche) Pflicht der Beklagten zur Leistung von Akontozahlungen gemäss Ziffer 9 der NVO bestehe deshalb fort. Zur Begründung ihres Standpunkts verweisen sie pauschal auf die betreffenden Ausführungen in ihrer Klage und der Replik (Urk. 57 S. 4 f. Rz 7 m.Hinw. auf Urk. 2 S. 10 f. Rz 28 ff. und Urk. 27 S. 21 Rz 80). 2.2.1. Die rechtsmittelbeklagte Partei kann im Rahmen der Rechtsmittelantwort ihren von der Vorinstanz verworfenen Rechtsstandpunkt auch dann wiederholen und die rechtlichen Erwägungen der Vorinstanz zur Prüfung stellen, wenn sie selber kein (allenfalls Anschluss-)Rechtsmittel gegen den angefochtenen Entscheid ergriffen hat (DIKE Komm. ZPO-Hungerbühler Art. 312 N 21 und Art. 322 N 9; BK ZPO II-Sterchi Art. 312 N 9 und Art. 322 N 8; Reetz/Theiler, in: ZPO-Komm. Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, Art. 312 N 12 [betr. Berufungsantwort]). Es trifft auch zu, dass die Beschwerdeinstanz in Bezug auf die Rechtsanwendung mit freier Kognition entscheidet (Art. 320 lit. a ZPO; vgl. Urk. 57 S. 4 Rz 6). Durch die prozessuale Obliegenheit, die Beschwerde rechtsgenügend zu begründen (Art. 321 Abs. 1 ZPO), erfährt der Grundsatz der Rechtsanwendung von Amtes wegen (Art. 57 ZPO) im Rechtsmittelverfahren jedoch eine gewisse Relativierung (vgl. BK ZPO I-Hurni Art. 57 N 21, N 39 ff.; s.a. BSK ZPO-Glasl Art. 57 N 22; Meier, Schweizerisches Zivilprozessrecht, Zürich/Basel/Genf 2010, S. 389). Die Beschwerdeinstanz muss die vorinstanzliche Rechtsanwendung nur insoweit überprüfen, als eine Rechtsverletzung geltend gemacht und hinreichend begründet wird oder geradezu ins Auge springt (vgl. vorne, E. II.3). Soweit (auch) der Beschwerdegegner die Erwägungen der Vorinstanz beanstandet, müssen die inhaltlichen Anforderungen an die Beschwerdebegründung mutatis mutandis auch für die Beschwerdeantwort gelten (DIKE Komm. ZPO-Hungerbühler Art. 322 N 9 i.V.m. Art. 312 N 19; s.a. BSK ZPO-Spühler Art. 312 N 3 [betr. Berufungsantwort]).

- 15 - 2.2.2. Die Ausführungen in der Beschwerdeantwort zur Kündbarkeit der einfachen Gesellschaft erschöpfen sich in einer blossen Wiederholung des bereits vor Vorinstanz vorgetragenen Standpunkts und einer pauschalen Verweisung auf die früheren Ausführungen. Mit den (keineswegs als offensichtlich rechtsfehlerhaft, sondern durchaus überzeugend erscheinenden) vorinstanzlichen Erwägungen zur Kündbarkeit der NVO setzen sie sich nicht einmal ansatzweise auseinander. Damit lässt sich die geltend gemachte unrichtige Rechtsanwendung aber nicht rechtsgenügend dartun. Auf den unzureichend begründeten Einwand ist deshalb nicht näher einzugehen und im Folgenden mit der Vorinstanz von der Kündbarkeit und der Auflösung der einfachen Gesellschaft per Ende 2010 auszugehen. 2.3. Im Sinne eines Eventualstandpunkts machen die Kläger 1-5,

7 und 9-11 geltend, sie hätten die Forderung, die sich aus der zumindest unter den sieben Miteigentümerparteien des Grundstücks Kat.-Nr. 1 fortbestehenden Pflicht zur Leistung von Akontozahlungen ergebe, entgegen vorinstanzlicher Auffassung nicht mangelhaft, sondern rechtsgenügend substantiiert. Akontozahlungen basieren ihrer Natur nach auf Schätzungen und seien weder exakt bestimmbar noch substantiierbar, weshalb über Akontozahlungen auch erst nachträglich, d.h. nach Kenntnis der tatsächlichen Kosten, abgerechnet werden könne (Urk. 57 S. 5 Rz 8). Nicht bemängelt wird hingegen die (zutreffende) vorinstanzliche Auffassung, wonach die im Verhältnis zu den anderen Dienstbarkeitsberechtigten einschlägigen Dienstbarkeitsverträge vom 9. April 1998 keine Akontozahlungen vorsehen (vgl. Urk. 51 S. 19 oben). Auch in diesem Punkt lässt die klägerische Kritik eine inhaltliche Auseinandersetzung mit der Begründung der Vorinstanz (Urk. 51 S. 18 E. 4.2.1), auf welche sie keinen Bezug nimmt, vermissen. Da der Einwand ohnehin fehl geht, kann letztlich aber offenbleiben, ob er den formellen Begründungsanforderungen genügt. Zu Recht hat die Vorinstanz nämlich festgehalten, dass sich die von den Klägern im Hauptstandpunkt geforderten Akontozahlungen auf die Unterhaltskosten für sämtliche "Gemeinschaftsanlagen" im Sinne von Ziffer 6 der NVO (und gegenüber allen zehn Eigentümerparteien) beziehen. Für diejenigen Unterhaltskosten, die nicht auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1 anfallen, sondern den Unterhalt der übrigen Gemeinschaftsanlagen (d.h. derjenigen auf den Grundstücken der Kläger 4 und 5 [Kat.-Nr. 2] und der Klägerin 6 [Kat.-Nr. 3], der Aussenbeleuchtung und der Besucherparkplätze Nr. 1 und Nr. 5) betreffen, sind nach der rechtswirksamen Kündigung der NVO (als Gesellschaftsvertrag) mangels Rechtsgrundlage aber keine Akontozahlungen mehr geschuldet. Dementsprechend hätte der auf diese Anlagen entfallende Anteil am Gesamtakontobetrag ausgeschieden und dargelegt werden müssen, in welchem Umfang die eingeklagte Gesamtakontoforderung auf den Unterhalt des Grundstücks Kat.-Nr. 1 entfalle, bzw. zu welchem Teil sie dessen Unterhalt betreffe, für welchen nach zutreffender vorinstanzlicher Ansicht (gestützt auf Ziff. 9 der NVO als vereinbarte Nutzungs- und Verwaltungsordnung im Sinne von Art. 647 Abs. 1 ZGB) nach wie vor Akontozahlungen zu leisten sind (vgl. dazu nachstehende E. III.3). Dieser Anteil wurde indessen weder gegenständlich ausgeschieden noch betragsmässig quantifiziert und dem "akontobelasteten" Teil der Gemeinschaftsanlagen zugeordnet. Insoweit ist der (nur für einen Teil der gemeinschaftlich zu tragenden Unterhaltskosten bestehende) Anspruch auf Akontozahlungen bzw. der anspruchsbegründende Sachverhalt ungenügend substantiiert. Dass solche Zahlungen ihrer Natur nach auf Schätzungen beruhen und deshalb nicht exakt bestimmbar sind, ändert nichts daran, dass es an dieser im Hauptstandpunkt notwendigen Differenzierung fehlt. Die vorinstanzliche Abweisung der Klage im Sinne der Hauptbegründung verletzt daher kein Recht (Art. 320 lit. a ZPO).

3. Kosten der Verwaltung (Eventualantrag im Beschwerdeverfahren)

E. 3

eventualiter sei die Klage im Umfang des den Betrag von Fr. 3'078.85 übersteigenden Anteils abzuweisen und das angefochtene Urteil im Umfang von Fr. 1'640.75 aufzuheben;

E. 3.1

Wie schon erwähnt (E. III.2.1), ging die Vorinstanz davon aus, dass die von den zehn Eigentümerparteien durch den Abschluss der NVO begründete einfache Gesellschaft per 31. Dezember 2010 aufgelöst wurde und Forderungen der Kläger, welche die Zeit ab dem 1.

Januar 2011 betreffen, folglich nicht mehr auf die NVO (als Gesellschaftsvertrag) gestützt werden können (Urk. 51 S. 9 ff. E. 3.2). Deshalb prüfte sie für jede einzelne der in Ziffer 6 der NVO genannten Gemeinschaftsanlagen, ob eine andere Rechtsgrundlage bestehe, welche die Beklagten zur anteilmässigen Erstattung der die Zeit ab dem 1. Januar 2011 be-

- 17 - treffenden Kosten verpflichtet. Diese Grundlage sah sie einerseits in der NVO (Urk. 4/5), die unter den sieben Miteigentümerparteien des Grundstücks Kat.-Nr. 1 für dieses Grundstück als vertragliche Nutzungs- und Verwaltungsordnung im Sinne von Art. 647 Abs. 1 ZGB zu qualifizieren sei und als solche ungeachtet der Kündigung der einfachen Gesellschaft weitergelte, und andererseits in den Dienstbarkeitsverträgen vom 9. April 1998 (vgl. Urk. 11/1 S. 5 ff.). Gestützt darauf kam sie zum Schluss, dass sich die Beklagten aufgrund ihrer Eigenschaft als Mit- eigentümer oder Dienstbarkeits-Beteiligte auch an den ab dem 1. Januar 2011 angefallenen Unterhaltskosten dieser Gemeinschaftsanlagen mit einem Anteil von einem Zehntel zu beteiligen hätten, wobei auch der notwendige Arbeitsaufwand der beauftragten externen Verwaltung zu den Unterhaltskosten zu zählen sei (Urk. 51 S. 12 ff. E. 3.3). Alsdann legte die Vorinstanz dar, weshalb das klägerische Forderungsbegehren (unter Vorbehalt der anerkannten Unterhaltskosten für das Jahr 2010 von Fr. 612.40) im Sinne der klägerischen Hauptbegründung ab- zuweisen sei (Urk. 51 S. 18 f. E. 4.1 und 4.2.1; dazu vorstehende E. III.2). In der Folge prüfte sie im Einzelnen, ob und inwieweit die Beklagten verpflichtet seien, die mit der geänderten Klage bzw. der Eventualbegründung dieses Begehrens geltend gemachten einzelnen Kostenanteile für die Jahre 2011-2014 zu bezahlen. Letzteres bejahte sie für einen Gesamtbetrag von Fr. 4'719.60, darin enthalten eine Summe von insgesamt Fr. 1'640.75 für Kosten der externen Verwaltung; im darüber hinausgehenden Umfang von Fr. 226.40 wies sie das Begehren ab (Urk. 51 S. 19 ff. E. 4.2.2-4.7).

E. 3.2

Die Beklagten machen geltend, nach Auflösung der einfachen Gesellschaft nicht mehr zur (anteilmässigen) Übernahme der Kosten der eingesetzten externen Verwaltung verpflichtet zu sein. Mit ihrem gegenteiligen Entscheid habe die Vorinstanz Art. 646 ff. ZGB i.V.m. Art. 1 und Art. 545 ff. OR verletzt (Art. 320 lit. a ZPO). Konkret richtet sich die Rüge gegen ihre Verpflichtung, das Verwaltungshonorar für die Jahre 2011-2013 (je Fr. 540.--; Urk. 51 S. 21 f. E. 4.2.8, S. 27 E. 4.3.7 und S. 31 E. 4.4.6) sowie die Aufwendungen im Zusammenhang mit den Jahresversammlungen 2011 und 2012 (Fr. 14.75 und Fr. 6.--; Urk. 51 S. 22 f. E. 4.2.10 und S. 27 f. E. 4.3.8) anteilmässig zu bezahlen (Urk. 50 S. 9 Rz 27).

- 18 - Zwar habe die Vorinstanz – so die Beklagten – zu Recht angenommen, dass die einfache Gesellschaft zufolge Kündigung aufgelöst worden sei, mithin auch die NVO als Vertragsgrundlage weggefallen sei. Fälschlicherweise habe sie aber geschlossen, dass nach der Auflösung der einfachen Gesellschaft und der NVO trotzdem wieder die NVO als Basis der "nun bestehenden Eigentümergemeinschaft" zur Anwendung gelange. Nach dieser Logik könnten die Beklagten trotz Kündigung der NVO diese Ordnung und damit die externe Verwaltung nie "los- werden". Die Parteien, Eigentümer und Baurechtsberechtigte, hätten (als Mitglieder der EFH-Gemeinschaft "N.____") im Jahr 2006 eine einfache Gesellschaft mit der NVO als Statut gegründet. Dass sie gleichzeitig die NVO auch als Statut für die Eigentümergemeinschaft hätten vereinbaren wollen, werde nicht einmal behauptet. Schon aus diesem Grund gehe die vorinstanzliche Argumentation fehl. Der Wille der Parteien habe sich im Zeitpunkt der Unterzeichnung der NVO nur auf die Gründung einer einfachen Gesellschaft gerichtet. Die Annahme, die sieben Eigentümer hätten, als sie

den Vertrag mit den Baurechtsnehmern eingegangen seien, gleichzeitig ihre Miteigentumsbeziehung regeln wollen, womit gleichzeitig zwei Statute unter jeweils verschiedenen Parteien zustande gekommen wären, sei lebensfremd. Mangels eines diesbezüglichen Abschlusswillens könne es auch nicht angehen, eine Ergänzung mittels hypothetischen Parteiwillens anzunehmen, wie die Vorinstanz dies tue. Mit der Kündigung sei die einfache Gesellschaft und mit ihr der bestehende Gesellschaftervertrag – die NVO – aufgelöst worden. Es sei widersprüchlich, gleichsam im selben Zeitpunkt die NVO wieder auferstehen zu lassen. Mit dem Wegfall der NVO blieben die Parteien nicht ohne Rechtsgrundlage. Vielmehr gelte zwischen den verbleibenden Miteigentümern die gesetzlich vorgesehene Grundordnung nach Art. 646 ff. ZGB sowie das Liquidationsrecht der einfachen Gesellschaft (Art. 547 ff. OR). Danach sei die eingesetzte Verwaltung nicht mehr berechtigt, die einfache Gesellschaft zu vertreten; im Rahmen der Liquidation hätten die einfachen Gesellschafter zusammen zu handeln (Art. 550 Abs. 1 OR). Und die Bestellung einer externen Verwaltung setze gemäss Art. 647b ZGB einen vorliegend nicht gefällten Mehrheitsbeschluss voraus. Die Vorinstanz habe die Beklagten daher zu Unrecht verpflichtet, die entsprechenden Kosten der externen Verwaltung zu bezahlen (Urk. 50 S. 7 ff. Rz 20-27).

- 19 -

E. 3.3

Die Kläger 1-5, 7 und 9-11 stellen die gerügte Rechtsverletzung in Abrede und schliessen sich im Ergebnis der Auffassung der Vorinstanz an, auf deren Begründung sie ergänzend verweisen (Urk. 57 S. 7 ff. Rz 18-27).

E. 3.4

Soweit sich die Beklagten zur Begründung ihres Einwands auf den tatsächlichen Willen der Parteien beim Abschluss der NVO berufen und behaupten, dieser habe sich nur darauf gerichtet, "eine gemeinsame einfache Gesellschaft zu gründen" (gemeint wohl: eine vertragliche Ordnung für sämtliche zehn Mitglieder der EFH-Gemeinschaft "N._____" zu schaffen), nicht aber auch darauf, eine Vereinbarung für die Beziehung der sieben Miteigentümer des Grundstücks Kat.-Nr. 1 untereinander zu treffen (Urk. 50 S. 8 Rz 23), handelt es sich um eine im Beschwerdeverfahren unzulässige neue Tatsachenbehauptung (Art. 326 ZPO und vorne, E. II.3), die bei der Entscheidungsfindung nicht berücksichtigt werden kann. Ohne Belang ist ferner, dass keine der Prozessparteien behauptet hat, die sieben Miteigentümerparteien dieses Grundstücks hätten mit der NVO auch ein Statut für die Gemeinschaft der Miteigentümer an diesem Grundstück vereinbaren wollen (Urk. 50 S. 8 Rz 22). Denn mit der Annahme, die (auch) von allen sieben Miteigentümerparteien (mit)unterzeichnete NVO sei nicht nur als einfache Gesellschaft zwischen allen zehn Mitgliederparteien der EFH-Gemeinschaft "N._____" (zur gemeinsamen Nutzung sämtlicher Gemeinschaftsanlagen), sondern daneben (und zugleich) auch als Nutzungs- und Verwaltungsordnung im Sinne von Art. 647 Abs. 1 ZGB (zur gemeinsamen Nutzung des im Miteigentum dieser sieben Miteigentümerparteien stehenden Grundstücks Kat.-Nr. 1) zu qualifizieren, hat die Vorinstanz keine (gemäss Art. 55 Abs. 1 ZPO der Verhandlungsmaxime unterliegende) Sachverhaltsfeststellung getroffen, sondern den ihr unterbreiteten Sachverhalt (Unterzeichnung der NVO durch alle Parteien) rechtlich gewürdigt (wie in der Beschwerdeantwort zutreffend ausgeführt wird; Urk. 57 S. 8 Rz 20). Die damit vorgenommene objektive Auslegung der Vereinbarung vom 6. November 2006

(Urk. 4/5) und deren rechtliche Qualifikation stellen nämlich keine Tat-, sondern Rechtsfragen dar (vgl. statt vieler BGE 135 III 410 E. 3.2; BGer 4A_13/2012 vom 19.11.2012 E. 2.2). Die Rechtsanwendung hat aber von Amtes wegen und auch ohne entsprechende (Rechts-)Behauptungen der Parteien zu erfolgen ("iura novit curia", Art. 57 ZPO). Im Übrigen hatten die Kläger in der Klagebegründung vom

- 20 - 29. April 2013 geltend gemacht, bei der NVO handle es sich im Verhältnis zwischen den sieben Miteigentümerparteien des Grundstücks Kat.-Nr. 1 um eine dieses Grundstück betreffende Nutzungs- und Verwaltungsordnung im Sinne von Art. 647 Abs. 1 ZGB (Urk. 2 S. 9 f. Rz 26 f.; s.a. Prot. I S. 8). Auch in materieller Hinsicht hält die vorinstanzliche Rechtsauffassung einer Überprüfung stand. Nachdem Behauptungen zum tatsächlichen Willen der ver- tragsschliessenden Parteien fehlen (bzw. in der Beschwerde nicht rechtsgenü- gend dargetan wird, dass und wo entsprechende Behauptungen vor Vorinstanz vorgetragen wurden; vgl. vorne, E. II.3), muss die Vereinbarung objektiv ausge- legt und rechtlich qualifiziert werden (BGer 5A_44/2011 vom 27.7.2011 E. 5.2.2). Dabei steht ausser Zweifel, dass die NVO primär das Verhältnis zwischen allen zehn Mitgliederparteien der EFH-Gemeinschaft "N._____" regelt und insoweit als einfache Gesellschaft im Sinne von Art. 530 OR, bestehend aus sämtlichen Mit- gliedern der EFH-Gemeinschaft, zu qualifizieren ist. Wie in der Beschwerdeant- wort zutreffend ausgeführt wird (Urk. 57 S. 9 Rz 22), besteht ihr Zweck aber of- fensichtlich darin, die Nutzung und Verwaltung der gemeinschaftlichen Anlagen gesamtheitlich verbindlich zu regeln, einschliesslich der Beziehungen der sieben Miteigentümerparteien des Grundstücks Kat.-Nr. 1 untereinander. Das ergibt sich auch aus den Formulierungen in Ziffer A.I.1 und 2, wonach die NVO "zur Rege- lung der Fragen des Unterhaltes im Innenverhältnis, des Betriebes sowie der Verwaltung" sämtlicher gemeinsamer Anlagen erlassen werde, deren Rechtsver- hältnisse unter anderem "über ein Miteigentumsverhältnis am Grundstück Kat.-Nr. 1" (= neu: Kat.-Nr. 1) geregelt seien. Deshalb kommt ihr eine weitere, zusätzliche Rechtsnatur zu, indem sie – als Teilbereich der umfassenden Regelung – für die sieben Miteigentümerparteien des Grundstücks Kat.-Nr. 1 zugleich auch als (ein- stimmig) vereinbarte Nutzungs- und Verwaltungsordnung im Sinne von Art. 647 Abs. 1 ZGB für dieses Grundstück zu qualifizieren ist. Als solche konnte sie nach dem bis Ende 2011 geltenden Recht aber nicht einseitig gekündigt, sondern nur durch einstimmigen Beschluss geändert werden (OFK ZGB-Romelli nArt. 647 N 1; CHK-Graham-Siegenthaler Art. 647 ZGB N 2; BGE 103 Ib 76 E. 2). Folglich wurde durch die Kündigung zwar die mit dem Abschluss der NVO begründete ein- fache Gesellschaft zwischen den zehn Mitgliederparteien der EFH-Gemeinschaft

- 21 - "N._____" aufgelöst, nicht aber die unter den Miteigentümerparteien des Grund- stücks Kat.-Nr. 1 zugleich vereinbarte Nutzungs- und Verwaltungsordnung für dieses Grundstück. Letztere hat im Verhältnis unter den sieben Miteigentümerpar- teien weiterhin Gültigkeit und trat mit dem Wegfall der sie überlagernden einfa- chen Gesellschaft gleichsam aus deren Schatten. Es geht somit nicht darum, die in ihrer Eigenschaft als (die gesamte EFH-Gemeinschaft umfassender) Gesell- schaftsvertrag aufgelöste NVO "gleichsam im gleichen Zeitpunkt wieder auferste- hen zu lassen" (Urk. 50 S. 8 Rz 25), sondern sie in ihrer fortbestehenden Eigen- schaft als (nur die Miteigentümer des Grundstücks Kat.-Nr. 1 bindende) Vereinba- rung im Sinne von Art. 647 Abs. 1 ZPO zur Anwendung zu bringen. Inwiefern da- rin ein Widerspruch liegen sollte, ist nicht ersichtlich. Dass die Beklagten bei die- ser Rechtslage die externe Verwaltung nie bzw. nur

mit Einstimmigkeit "loswerden" können (vgl. Urk. 50 S. 8 Rz 21 a.E.), stellt eine gesetzliche Konsequenz der seinerzeit einstimmig beschlossenen Nutzungs- und Verwaltungsordnung im Sinne von Art. 647 Abs. 1 ZPO dar. Die Beklagten wurden somit zu Recht verpflichtet, auch die strittigen Kosten der Verwaltung anteilmässig zu bezahlen. Auch diesbezüglich ist die Beschwerde unbegründet. (Die konkrete Höhe dieser Kosten und der den Beklagten überbundene Anteil werden in der Beschwerde nicht beanstandet.)

E. 4

Verzugszins

E. 4.1

Die Vorinstanz erwog, eine Pflicht der Beklagten zur Bezahlung von Verzugszinsen setze eine Mahnung im Sinne von Art. 102 Abs. 1 OR voraus. Dass die Kläger den Beklagten eine solche hätten zukommen lassen, sei nicht behauptet worden. Eine Mahnung sei jedoch darin zu erblicken, dass die Kläger ihre Ansprüche auf dem Rechtsweg geltend gemacht hätten. Konkret habe die Zustellung des Zahlungsbefehls in den Betreibungen Nr. 1 und Nr. 2 des Betreibungsamtes Embrachertal am 5. November 2012 die Verzugszinspflicht für eine damals fällige Forderung von Fr. 1'679.10 ausgelöst. Weiter schuldeten die Beklagten ab Erhalt der Eingangsbestätigung des Schlichtungsgesuchs bzw. – mangels Darlegung dieses Datums durch die Kläger – dem Datum der Schlichtungsverhandlung, d.h. ab dem 17. Januar 2013, 5% Verzugszins auf die zu diesem

- 22 - Zeitpunkt fälligen, die Jahre 2010 bis 2012 betreffenden zusätzlichen Forderungen von insgesamt Fr. 1'152.75. Und schliesslich hätten die Beklagten auf die erstmals in der geänderten Klage geltend gemachten Forderungen betreffend die Jahre 2013 und 2014 von insgesamt Fr. 1'887.75 vom Datum der Zustellung der Replik, d.h. vom 4. April 2014 an, 5% Verzugszins zu bezahlen (Urk. 51 S. 33 f. E. 4.8).

E. 4.2

Die Beklagten sind der Ansicht, keine Verzugszinsen zu schulden. Ihrer Meinung nach ging die Vorinstanz zu Unrecht davon aus, es sei eine Mahnung erfolgt. Der angefochtene Entscheid verletze daher Art. 102 OR. Zur Begründung machen sie geltend, die Mahnung nach Art. 102 OR müsse die zu erbringende Leistung so genau bezeichnen, dass der Schuldner erkenne, was der Gläubiger fordern wolle. Im vorliegenden Fall fehle es an dieser genauen Bezeichnung, bzw. sei der Forderungsgrund der bisherigen Mahnungen ein anderer gewesen. So hätten die Kläger mit den Betreibungen im Jahr 2012 einen Akontobeitrag eingefordert, den zu bezahlen sich die Beklagten zu Recht geweigert hätten. Konkret angefallene Kosten seien hingegen nicht geltend gemacht worden. Auch mit dem Schlichtungsgesuch Ende 2012 seien nur Akontobeiträge verlangt worden. Die Beklagten seien erstmals in der Replik im vorinstanzlichen Verfahren mit konkret erbrachten Aufwendungen konfrontiert worden. Somit könnte, falls überhaupt, erst die Replik als erstmalige Mahnung qualifiziert werden, was die Beklagten jedoch bestreiten. Wenn überhaupt, sei der Verzugszins ab dem Urteilszeitpunkt geschuldet (Urk. 50 S. 9 f. Rz 28-30).

E. 4.3

Die Kläger 1-5, 7 und 9-11 halten den beklagten Einwand für unbegründet und verneinen eine Verletzung von Art. 102 OR. Sie bestreiten nicht, weder mit den

Zahlungsbefehlen in den Betreibungen Nr. 1 und Nr. 2 des Betreibungsamtes Embrachertal vom 26. Oktober 2012 noch mit dem Schlichtungssuch vom 13. November 2012 die Erstattung konkret angefallener Kosten verlangt, sondern einen Akontobeitrag eingefordert zu haben. Mit diesen als Mahnung zu qualifizierenden prozessualen Handlungen seien aber stets Ansprüche geltend gemacht worden, welche allesamt auf der Pflicht zum Unterhalt derselben gemeinschaftlich genutzten Anlagen gründeten. Sie beträfen auch genau diesel-

- 23 - ben Aufwände bzw. Unterhaltskosten. Ob diese nun zukunftsgerichtet, d.h. akonto, oder rückwirkend zu bezahlen seien, stelle lediglich eine unterschiedliche Zahlungsweise ein und derselben Schuld dar. Für die Beklagten sei daher seit Zustellung des Zahlungsbefehls bzw. der Eingangsbestätigung des Schlichtungssuchs bzw. der Replik ohne weiteres erkennbar gewesen, was die Kläger gefordert hätten (Urk. 57 S. 10 f. Rz 28 f. mit ergänzender Verweisung auf Urk. 51 S. 33 f. E. 4.8).

E. 4.4

Der Schuldnerverzug und die durch ihn ausgelöste Verzugszinspflicht (Art. 104 OR) setzen einerseits die Fälligkeit der Forderung und andererseits (grundsätzlich) die Inverzugsetzung des Schuldners durch Mahnung voraus (Art. 102 Abs. 1 OR). Ohne bzw. vor Fälligkeit kann der Schuldnerverzug (trotz allenfalls erfolgter Mahnung) nicht eintreten (Gauch/Schluop/Schmid/Emmenegger, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, 10. A., Zürich/Basel/Genf 2014, Rz 2163; Schenker, Die Voraussetzungen und die Folgen des Schuldnerverzugs im schweizerischen Obligationenrecht, Freiburg 1988, Rz 61). Die Beweis- und Hauptungs- und Beweislast bezüglich der verzugsbegründenden Tatsachen (Fälligkeit der Forderung, Mahnung) trägt gemäss der allgemeinen Beweisregel (Art. 8 ZGB) der Gläubiger (CHK-Furrer/Wey Art. 102 OR N 16; BSK OR I-Wiegand Art. 102 N 15; BK OR-Weber Art. 102 N 170).

E. 4.4.1

Die Fälligkeit ist eine Eigenschaft der Forderung. Sie bedeutet, dass der Gläubiger die Leistung einfordern und (im Fall der Nichtleistung) einklagen kann und der Schuldner erfüllen muss (BGE 129 III 535 E. 3.2.1; Gauch/Schluop/Schmid/Emmenegger, a.a.O., Rz 2156 und Rz 2659; Schenker, a.a.O., Rz 58). Die Fälligkeit einer Forderung setzt daher deren rechtlichen Bestand voraus; nur bestehende Forderungen können fällig werden.

E. 4.4.2

Die Mahnung ist eine an den Schuldner gerichtete Erklärung des Gläubigers, die unmissverständlich zum Ausdruck bringt, dass der Gläubiger die Leistung ohne Säumnis verlangt. Mit der Mahnung muss die zu erbringende Leistung so genau bezeichnet werden, dass der Schuldner erkennt, was der Gläubiger fordern will; die Verbindlichkeit muss m.a.W. identifiziert werden können (BGE 129 III 535 E. 3.2.2; BGer 4A_87/2010 vom 9.4.2010 E. 6.3; BSK OR I-Wiegand

- 24 - Art. 102 N 5; BK OR-Weber Art. 102 N 66, 69; Schenker, a.a.O., Rz 86, 123, 126, 137). Hat der Gläubiger mehrere Forderungen gegen den Schuldner, muss aus der Mahnung unmissverständlich hervorgehen, welche der Forderungen (Identität) zu erfüllen ist (BK OR-Weber Art. 102 N 70; CHK-Furrer/Wey Art. 102 OR N 26; Schenker, a.a.O., Rz 138). Wird eine Forderung vom mahnenden Gläubiger falsch oder ungenau bezeichnet, so entfaltet die Aufforderung nur Wirkung, wenn der Schuldner den wirklichen Willen des

Gläubigers versteht oder nach Treu und Glauben verstehen muss; andernfalls liegt keine unmissverständliche Aufforderung zur Vornahme der vom Gläubiger gewollten Leistung und damit keine rechtswirksame Mahnung vor (Schenker, a.a.O., Rz 137). Die Mahnung muss nicht ausdrücklich als solche bezeichnet sein und bedarf keiner bestimmten Form. Als Mahnung hat insbesondere auch eine prozessuale Handlung zu gelten, mit welcher der Gläubiger seine Forderung auf dem Rechtsweg geltend macht (z.B. Anhebung der Betreibung bzw. Zustellung des Zahlungsbefehls, Anhebung einer Leistungsklage durch Einreichung eines Schlichtungsbegehrens bzw. Bestätigung des Eingangs an den Schuldner; vgl. Schenker, a.a.O., Rz 128; BK OR-Weber Art. 102 N 68; CHK-Furrer/Wey Art. 102 OR N 25a; Gauch/Schluep/Schmid/Emmenegger, a.a.O., Rz 2707).

E. 4.4.3

Die Zahlungsbefehle in den Betreibungen Nr. 1 und Nr. 2 des Betreibungsamtes Embrachertal vom 26. Oktober 2012 (Urk. 4/1 und 4/1A) nennen als Forderungsgrund "Ab 01.01.2011 ausstehende Beiträge für die Eigentümergemeinschaft 'N.____'", ohne die Rechtsnatur der eingeforderten Beiträge zu präzisieren. Auch das Rechtsbegehren vor der Schlichtungsbehörde äussert sich nicht näher zur Rechtsnatur und Identität der geltend gemachten Forderung (vgl. Urk. 1 S. 2; Urk. 10/1 S. 3 Ziff. 1). Hier wie dort wird lediglich die Eigentümergemeinschaft "N.____" bzw. die NVO als Rechtsgrund genannt. Auf welche der daraus fliessenden Verbindlichkeiten (Akontozahlungs- oder Kostenerstattungspflicht) die Zahlungsaufforderung gerichtet ist, bleibt jedoch unklar. Die abgemahnten Forderungen können bzw. konnten von den Beklagten deshalb nicht zweifelsfrei identifiziert werden. Aus diesem Grund steht auch nicht fest und lässt sich mangels diesbezüglicher Vorbringen nicht erstellen, dass die durch die Zustellung des Zahlungsbefehls und des Schlichtungsbegehrens abgemahnten For-

- 25 - derungen fällig waren, bzw. dass die Kläger mit den genannten Betreibungen und dem Rechtsbegehren vor der Schlichtungsbehörde die Erfüllung einer fälligen Forderung auf Erstattung tatsächlich angefallener Kosten (gemäss Ziff. 8 der NVO) verlangten. Aufgrund der Aktenlage dürfte im Gegenteil anzunehmen sein, dass die Kläger – wie von den Beklagten unwidersprochen geltend gemacht – die Bezahlung der in der NVO (Ziff. 9) statuierten Akontobeiträge (abzüglich geleisteter Zahlungen) verlangten (vgl. insbes. Urk. 10/1 S. 6 Rz 15, wo von "ausstehende[n] Budgetzahlungen" die Rede ist; s.a. Urk. 2 S. 7 Rz 16). In der Klagebegründung wird die eingeklagte Forderung denn auch im Wesentlichen auf die Pflicht zur quartalsweisen Bezahlung von Akontobeiträgen gestützt (Urk. 2 S. 8 Rz 20; s.a. Prot. I S. 12). Solche (Akonto-)Zahlungen waren für die Zeit ab 1. Januar 2011, auf welche sich die in Betreibung gesetzten Forderungen bezogen, jedoch nicht mehr (bzw. nur noch bezüglich eines nicht substantiierten und deshalb auch im vorliegenden Kontext unbeachtlichen Teils der gemeinschaftlich zu tragenden Aufwendungen) geschuldet (vgl. vorne, E. III.2) und konnten folglich auch nicht fällig sein. Da die Identifizierbarkeit aufgrund der Mahnung und die Fälligkeit der abgemahnten Forderung unabdingbare Voraussetzungen für den Eintritt des Schuldnerverzugs darstellen, ist entgegen den Ausführungen in der Beschwerdeantwort (Urk. 57 S. 11 Rz 29) für die Verzugszinsfrage von entscheidender Bedeutung, welcher Anspruch mit den Zahlungsbefehlen bzw. dem Schlichtungsbegehren geltend gemacht wurde; insbesondere genügt es für den Verzugseintritt nicht, dass mit den Ansprüchen auf Akontozahlung und denjenigen auf Erstattung der tatsächlich angefallenen Kosten wirtschaftlich gesehen dieselbe Leistung mit unterschiedlicher Zahlungsweise

(zukunftsgerichtet/vergangenheitsbezogen) ge- fordert wird. Im Unterschied zur Forderung auf Erstattung der effektiv angefallenen Kosten konnte diejenige auf Akontozahlungen nämlich nie fällig werden, da sie nach dem Wegfall der Rechtsgrundlage (zufolge Kündigung der einfachen Gesellschaft) gar nicht mehr entstand, soweit es um Akontozahlungen für die Zeit ab 1. Januar 2011 geht. Für solche (nicht bestehende) Forderungen kann jedoch von vornherein kein Schuldnerverzug eintreten. Mangels rechtsgenügender Be- zeichnung der zu erfüllenden Forderungen in den Zahlungsbefehlen und im Schlichtungsgesuch stellen diese prozessualen Handlungen keine rechtswirksamen Mahnungen zur Zahlung der geschuldeten und gerichtlich zugesprochenen Kostenanteile dar. Als Mahnung für die Kostenbeteiligungsschuld ist erst die Zu- stellung der Replik mit der neuen, geänderten Anspruchsbegründung zu qualifi- zieren. Indem die Vorinstanz den Klägern trotz fehlender (resp. zumindest ungewis- ser und daher nicht erstellter) Fälligkeit der Forderung bzw. des Umstands, dass für die Forderung auf anteilmässige Erstattung der effektiv angefallenen Kosten vor Einreichung der Replik keine rechtswirksame Mahnung erfolgt war, Verzugs- zins ab 5. November 2012 und ab 17. Januar 2013 zusprach, verletzte sie Art. 102 OR (Art. 320 lit. a ZPO). Das gilt auch im Umfang des zwar noch aus dem Jahr 2010 stammenden und von den Beklagten anerkannten, nach unbestrit- tener beklagtischer Darstellung jedoch bereits am 23. Februar 2011 beglichenen Zahlungsrückstands von Fr. 612.40 (vgl. Urk. 51 S. 17 E. 4.1; Urk. 12 S. 4 Rz 12 und Urk. 4/17). Insoweit ist die Beschwerde begründet und Dispositiv-Ziffer 1 Abs. 1 des angefochtenen Urteils bezüglich der Verzugszinsregelung (Spiegelstri- che 2-4) aufzuheben. Für weitergehende Änderungen des vorinstanzlichen Ent- scheids (insbesondere der Dispositiv-Ziffern 2 und 3) fehlt es einerseits an einem genügend konkreten Rechtsmittelantrag (vgl. Urk. 50 S. 3, insbes. Antrag 3); an- dererseits setzen sich die Beklagten nicht mit den entsprechenden Erwägungen der Vorinstanz (Urk. 51 S. 36 f. E. 5) auseinander (vgl. vorne, E. II.3).

E. 4.5

Da die Sache spruchreif ist, hat die Beschwerdeinstanz den neuen Ent- scheid selbst zu fällen (Art. 327 Abs. 3 lit. b ZPO). Nach den vorstehenden Erwä- gungen gilt die Zustellung der Replik als Mahnung zur Erfüllung der ausgewiese- nen Kostenbeteiligungsforderung von Fr. 4'719.60. Die Beklagten befinden sich somit seit 4. April 2014 in Verzug. Ab diesem Datum schulden sie den Klägern 5% Verzugszins auf Fr. 4'719.60 (vgl. Urk. 35).

E. 5

Zusammenfassung Zusammenfassend ergibt sich, dass die Beschwerde einzig mit Bezug auf die Verzugszinspflicht (Urk. 51 Disp.-Ziff. 1 Abs. 1, Spiegelstriche 2-4) begründet ist (vorne, E. III.4). Diesbezüglich ist der vorinstanzliche Entscheid in teilweiser

- 27 - Gutheissung der Beschwerde aufzuheben und abzuändern. Die weiteren Bean- standungen der Beklagten (betreffend Zulässigkeit der Klageänderung und Pflicht zur anteilmässigen Erstattung der Kosten der externen Verwaltung) und die von den Klägern 1-5, 7 und 9-11 in der Beschwerdeantwort erhobenen Einwände (be- treffend Kündbarkeit und Beendigung der einfachen Gesellschaft) gehen fehl (vorne, E. III.2-3). Insoweit bleibt es beim vorinstanzlichen Urteil. IV. Kosten- und Entschädigungsfolgen 1. Die Beklagten unterliegen mit ihren Rechtsmittelanträgen nahezu voll- ständig. Der betragsmässig marginale Umfang ihres Obsiegens fällt für die Rege- lung der Kosten- und Entschädigungsfolgen nicht ins Gewicht. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens sind

deshalb vollumfänglich und je zur Hälfte, unter solidarischer Haftung für den gesamten Betrag, den Beklagten aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 und 3 ZPO). Die Entscheidgebür ist in Anwendung von § 4 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 12 Abs. 1 und 2 GebV OG auf Fr. 1'300.-- festzusetzen und mit dem von den Beklagten geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 990.-- zu verrechnen. Für den Fehlbetrag wird die Gerichtskasse Rechnung stellen (Art. 111 Abs. 1 ZPO). 2. Als (praktisch vollständig) unterliegende Parteien sind die Beklagten überdies je zur Hälfte und unter solidarischer Haftung für den gesamten Betrag zu verpflichten, den anwaltlich vertretenen Klägern 1-5, 7 und 9-11 eine nach den Vorschriften der AnwGebV zu bemessende (volle) Parteientschädigung zu bezahlen (Art. 105 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 1 ZPO). Deren Höhe ist auf insgesamt Fr. 1'188.-- (Fr. 1'100.-- zuzüglich 8% Mehrwertsteuer) festzusetzen (§ 4 Abs. 1 i.V.m. § 8 und § 13 AnwGebV). 3. Im Beschwerdeverfahren nicht zu überprüfen ist die (nicht selbstständig angefochtene) Regelung der Nebenfolgen des erstinstanzlichen Verfahrens. Es wird erkannt:

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.