

Tribunal fédéral – 5A_204/2025

II^e Cour de droit civil

Arrêt du 17 décembre 2025

Bundesgericht – 5A_204/2025

II. zivilrechtliche Abteilung

Urteil vom 17. Dezember 2025

Propriété par étages

Stockwerkeigentum

Fardeau de l'allégation ;

immissions excessives ;

utilisation des parties

privatives ; règlement

d'administration et

d'utilisation

Behauptungslast ;

Übermässige Immissionen ;

Nutzung der

Sonderrechtsteile

art. 679, 684, 712a CC ;

55 CPC

Art. 679, 684, 712a ZGB ;

55 ZPO



Fardeau de l'allégation (art. 55 CPC) – Rappel des principes (consid. 6). **Immissions excessives** (art. 679, 684 CC) – Rappel des principes. **Utilisation des parties privatives** (art. 712a al. 2 CC) – Rappel des principes (consid. 8.2.2). En l'espèce, des propriétaires d'étages se sont contentés d'affirmer que l'épicéa litigieux, haut de 20 mètres, projetait son ombre sur leur appartement dès midi en été. Ils ont également affirmé que les racines menaçaient d'endommager la maçonnerie et que l'immeuble lui-même serait endommagé si l'arbre venait à tomber. Face aux contestations détaillées de la partie adverse, ces allégations ont été jugées insuffisantes (consid. 10.3.3). Par ailleurs, le règlement d'administration et d'utilisation prévoit que seul un jardin d'ornement est autorisé, lequel se caractérise par l'absence de plantes utiles ; un épicéa remplit cette condition (consid. 10.4.1).

Behauptungslast (Art. 55 ZPO) – Wiederholung der Grundsätze (E. 6). **Übermässige Immissionen** (Art. 679, 684 ZGB) – Wiederholung der Grundsätze. **Nutzung der Sonderrechtsteile** (Art. 712a Abs. 2 ZGB) – Wiederholung der Grundsätze (E. 8.2.2). Im vorliegenden Fall hatten sich Stockwerkeigentümer darauf beschränkt zu behaupten, die strittige, 20 Meter hohe Fichte werfe ab Mittag im Sommer Schatten auf ihre Wohnung. Sie hatten zudem geltend gemacht, die Wurzeln drohten das Mauerwerk zu beschädigen und das Gebäude selbst würde beschädigt, falls der Baum umstürze. Angesichts der detaillierten Bestreitungen der Gegenpartei wurden diese Behauptungen als ungenügend beurteilt (E. 10.3.3). Im Übrigen sieht das Verwaltungs- und Nutzungsreglement vor, dass nur ein Ziergarten zulässig ist, der sich durch das Fehlen von Nutzpflanzen auszeichnet ; eine Fichte erfüllt diese Bedingung (E. 10.4.1).

Besetzung

Bundesrichter Bovey, Präsident,

Bundesrichterin De Rossa, Bundesrichter Josi,

Gerichtsschreiber Sieber.

Verfahrensbeteiligte

1. A.,

2. B.,

beide vertreten durch Rechtsanwalt Robert Hadorn,

Beschwerdeführer,

gegen

1. Stockwerkeigentümergeinschaft C.
2. D.,
beide vertreten durch
Rechtsanwältin Sandra Cahenzli Reich,
Beschwerdegegner.

Gegenstand
Stockwerkeigentum,

Beschwerde gegen das Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich, II. Zivilkammer, vom 3. Februar 2025 (LB240052-O/U).

Sachverhalt:

A.

A.a. An der E.strasse xxx in U. befindet sich die zu Stockwerkeigentum aufgeteilte Liegenschaft E. Gbbl.-Nr. yyy. A. und B. (Beschwerdeführer) sind die Eigentümer eines der beiden Miteigentumsanteile mit Sonderrecht am Obergeschoss. Eigentümer des anderen Miteigentumsanteils mit Sonderrecht am Erdgeschoss und ausschliesslichem Nutzungsrecht am Garten ist D. (Beschwerdegegner 2).

An der Stockwerkeigentümersammlung vom 2. März 2020 stellten A. und B. verschiedene Anträge betreffend den Rückbau eines Wäschetrockners in der Waschküche sowie verschiedene Rückschnitte bzw. das Entfernen von Pflanzen, Zäunen, eines Paravents und von Holzplatten im Gartenbereich (für Einzelheiten siehe sogleich). D. widersetzte sich diesen Anträgen.

A.b. In der Folge gelangten A. und B. ans Bezirksgericht Horgen und beantragten, es seien die Beschlüsse der Stockwerkeigentümergeinschaft vom 2. März 2020 im Umfang ihrer Anträge aufzuheben und der Stockwerkeigentümergeinschaft C. (Beschwerdegegnerin 1) sowie D. unter Androhung der Bestrafung nach Art. 292 StGB und der Ersatzvornahme zu befehlen,

"a) den in der Waschküche [...] installierten Wäschetrockner samt Stromzufuhr innert 30 Tagen nach Rechtskraft des hierzu verpflichtenden Urteils zu demontieren;

b) die Obstbäume im westlichen Gartenbereich [...] sowie den direkt an die Westfassade des Gebäudes [...] gesetzten Obstspalier innert 30 Tagen nach Rechtskraft des hierzu verpflichtenden Urteils samt den Wurzeln zu entfernen;

c) die Eibe in der Nordwestecke des Grundstückes [...] dauernd auf eine Höhe von 4 m ab bestehendem Terrain innert 30 Tagen nach Rechtskraft des hierzu verpflichtenden Urteils und so zurückzuschneiden, dass sie nicht mehr auf das Nachbargrundstück [...] und den Aubrigsteig ragt sowie die Höhe von 4 m nicht mehr überschreitet;

d) die Föhre im Vorgartenbereich des Grundstückes [...] innert 30 Tagen nach Rechtskraft des hierzu verpflichtenden Urteils (ohne die Wurzeln) zu entfernen;

e) die Rottanne im südlichen Gartenbereich des Grundstückes [...] an der Grenze zur Parzelle [...] innert 30 Tagen nach Rechtskraft des hierzu verpflichtenden Urteils samt den Wurzeln zu entfernen;

f) die Stechpalme im Bord im östlichen Gartenbereich des Grundstückes [...] auf eine Höhe von 2.3 m innert 30 Tagen nach Rechtskraft des hierzu verpflichtenden Urteils dauernd zurückzuschneiden sowie diese Höhe nicht mehr zu überschreiten;

g) den Zaun im ostseitigen (seeseitigen) sowie den Zaun samt Gartentor im nordwestseitigen Gartenbereich der Parzelle [...] innert 30 Tagen nach Rechtskraft des hierzu verpflichtenden Urteils zu entfernen;

h) den hölzernen Paravent sowie die Bodenplatten inmitten des Gartenbereiches des Grundstückes [...] innert 30 Tagen nach Rechtskraft des hierzu verpflichtenden Urteils zu entfernen[.]"

Mit Urteil vom 2. September 2024 wies das Bezirksgericht die Klage ab. Mit Ausnahme von Fr. 500.--, die es Rechtsanwältin Cahenzli Reich überband, auferlegte das Bezirksgericht die Gerichtskosten A. und B., die es ausserdem verpflichtete, der Stockwerkeigentümergeinschaft C. sowie D. eine Parteientschädigung zu bezahlen.

B.

Mit Urteil vom 3. Februar 2025 (eröffnet am 6. Februar 2025) wies das Obergericht des Kantons Zürich die hiergegen von A. und B. eingereichte Berufung ab und bestätigte den Entscheid des Bezirksgerichts. Die Gerichtskosten auferlegte das Obergericht A. und B., Parteientschädigungen sprach es keine zu.

C.

A. und B. gelangen mit Beschwerde in Zivilsachen vom 10. März 2025 ans Bundesgericht. Sie beantragen unter Kosten- und Entschädigungsfolge die Aufhebung der Urteile des Obergerichts und des Bezirksgerichts sowie (im Rahmen ihrer Anträge) der Beschlüsse der Stockwerkeigentümergeinschaft und wiederholen ihre bereits vor der ersten Instanz gestellten Anträge.

Das Bundesgericht hat die Akten des kantonalen Verfahrens, indes keine Vernehmlassungen eingeholt.

Erwägungen:

1.

1.1. Angefochten ist der Endentscheid (Art. 90 BGG) eines oberen Gerichts, das auf Rechtsmittel hin als letzte kantonale Instanz (Art. 75 BGG) über die Anfechtung von Beschlüssen einer Stockwerkeigentümergeinschaft sowie die von zwei Stockwerkeigentümern geltend gemachten sachenrechtlichen Abwehransprüche entschieden hat. Dabei handelt es sich um eine vermögensrechtliche Zivilsache nach Art. 72 Abs. 1 BGG (**BGE 140 III 571** E. 1.1; Urteil 5A_340/2017 vom 11. Dezember 2018 E. 1, nicht publ. in: **BGE 145 III 121**). Die massgebliche Streitwertgrenze nach Art. 74 Abs. 1 Bst. b BGG ist unbestritten erreicht (Art. 51 Abs. 1 Bst. a BGG). Die Beschwerde in Zivilsachen ist das zutreffende Rechtsmittel. Die Beschwerdeführer sind nach Art. 76 Abs. 1 BGG zur Beschwerde berechtigt (vgl. aber hinten E. 4.2), die sie auch fristgerecht eingereicht haben (Art. 100 Abs. 1 und Art. 45 BGG). Auf die Beschwerde ist unter Vorbehalt der nachfolgenden Ausführungen einzutreten.

1.2. Anfechtungsgegenstand bildet einzig das Urteil des Obergerichts (Art 75 Abs. 1 BGG; **BGE 141 III 188** E. 4.1). Dieses ersetzt den erstinstanzlichen Entscheid, der als inhaltlich mitangefochten gilt (sog. Devolutiveffekt; vgl. **BGE 146 II 335** E. 1.1.2). Soweit die Beschwerdeführer die Aufhebung des erstinstanzlichen Entscheids beantragen, ist auf die Beschwerde nicht einzutreten.

2.

2.1. Mit der Beschwerde in Zivilsachen können Rechtsverletzungen gemäss Art. 95 f. BGG geltend gemacht werden. Das Bundesgericht wendet Bundesrecht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG) und prüft mit freier Kognition, ob der angefochtene Entscheid Recht verletzt. Indes prüft es nur die geltend gemachten Rügen, sofern die rechtlichen Mängel nicht geradezu offensichtlich sind (**BGE 140 III 115** E. 2). Das Bundesgericht befasst sich allein mit formell ausreichend begründeten Einwänden (Art. 42 Abs. 2 BGG). In der Beschwerdebegründung ist daher in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid rechtswidrig sein soll. Die Begründung muss sachbezogen sein und sich auf den Streitgegenstand beziehen und beschränken. Die beschwerdeführende Partei hat in gezielter Auseinandersetzung mit den für das Ergebnis des angefochtenen Entscheids massgeblichen

Erwägungen plausibel aufzuzeigen, welche Rechte bzw. Rechtsnormen die Vorinstanz verletzt haben soll (**BGE 142 I 99** E. 1.7.1; **140 III 86** E. 2). Für das Vorbringen der Verletzung verfassungsmässiger Rechte gelangt dagegen das strenge Rügeprinzip nach Art. 106 Abs. 2 BGG zur Anwendung (**BGE 144 II 313** E. 5.1; **143 II 283** E. 1.2.2). Das Bundesgericht prüft diesbezüglich nur klar und detailliert erhobene und, soweit möglich, belegte Rügen, während es auf ungenügend substantiierte Rügen und rein appellatorische Kritik nicht eintritt (**BGE 141 IV 249** E. 1.3.1; **140 III 264** E. 2.3).

2.2. Was den Sachverhalt angeht, zu dem auch der Prozesssachverhalt zählt, also die Feststellungen über den Ablauf des vor- und erstinstanzlichen Verfahrens (**BGE 140 III 16** E. 1.3.1), legt das Bundesgericht seinem Urteil die vorinstanzlichen Feststellungen zugrunde (Art. 105 Abs. 1 BGG). Diesbezüglich kann die beschwerdeführende Partei nur vorbringen, diese seien offensichtlich unrichtig, das heisst willkürlich (Art. 9 BV), oder würden auf einer anderen Bundesrechtsverletzung im Sinn von Art. 95 BGG (z.B. Verletzung von Art. 29 Abs. 2 BV oder Art. 8 ZGB) beruhen. In der Beschwerde ist überdies darzutun, inwiefern die Behebung der gerügten Mängel für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 und Art. 105 Abs. 2 BGG; **BGE 147 I 73** E. 2.2). Soweit die Rüge der Verletzung verfassungsmässiger Rechte erhoben wird, gilt auch hier das strenge Rügeprinzip nach Art. 106 Abs. 2 BGG (Urteil 5A_176/2023 vom 9. Februar 2024 E. 2.2, nicht publ. in: **BGE 150 III 153**).

3.

Das Obergericht hielt zusammengefasst dafür, die Beschwerdeführer hätten die auch vor Bundesgericht geltend gemachten (Abwehr-) Ansprüche nicht ausreichend behauptet und nachgewiesen, weshalb die Klageabweisung durch die Erstinstanz nicht zu beanstanden sei. Ebenso wenig habe diese weitere Beweise abnehmen müssen. Dabei berücksichtigte das Obergericht die von den Beschwerdegegnern vor Bezirksgericht erstattete Klageantwort, während es die von den Beschwerdeführern eingereichte Replik als verspätet erachtete und unbeachtet liess. Die Beschwerdeführer machen verschiedene Rechts- und Verfassungsverletzungen geltend, wobei sie einerseits mit der Behandlung der erstinstanzlich eingereichten Rechtsschriften (vgl. nachfolgende E. 4 und 5) und andererseits mit der Beurteilung ihrer Begehren als ungenügend substantiiert und nachgewiesen nicht einverstanden sind (hinten E. 6-10).

4.

4.1. Anlass zur Beschwerde gibt die Frage, ob die Beschwerdeführer vor Bezirksgericht ihre Replik fristgerecht eingereicht haben.

Das Obergericht hält dazu fest, das Bezirksgericht habe den Beschwerdeführern am 16. August 2022 eine Frist von 60 Tagen angesetzt, um zu replizieren. Dieser Beschluss sei ihnen am 18. August 2022 eröffnet worden, womit die Replikfrist bis am 17. Oktober 2022 gedauert habe. Die am 18. Oktober 2022 der Post übergebene Replik sei daher verspätet erfolgt.

Die Beschwerdeführer erachten Art. 138 Abs. 1 ZPO und Art. 8 ZGB als verletzt. Sie stellen den vom Gericht zu erbringenden Nachweis der Zustellung des Beschlusses vom 16. August 2022 in Frage. Jedenfalls bei fristauslösenden Beschlüssen müsse dieser Nachweis sich auf den Beschluss selbst und nicht nur auf eine bestimmte Sendungsnummer beziehen, wie dies bei Einschreiben der Fall sei. Andernfalls könne zwar die Zustellung einer bestimmten Sendung nachgewiesen werden, nicht aber von deren Inhalt. Auch sei der Empfängerin oder dem Empfänger bei Entgegennahme der Sendung nicht erkennbar, für welches Verfahren der Erhalt einer Verfügung bestätigt werde. Aus diesem Grund habe das Bezirksgericht selbst für den Beschluss vom 16. August 2022 denn auch eine Zustellung gegen Empfangsschein (und nicht nur per Einschreiben) vorgesehen. Dem sei jedoch nicht nachgelebt worden, worauf das Obergericht in Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV) aber nicht eingegangen sei. Damit gelinge vorliegend nur der Nachweis der Zustellung einer bestimmten Postsendung am 18. August 2022, nicht jedoch des Beschlusses vom 16. August 2022.

4.2. Die Beschwerdeführer werfen mit diesen Ausführungen zwar Fragen hinsichtlich des Nachweises für die Zustellung des Beschlusses vom 16. August 2022 auf. Namentlich deuten sie an, dieser sei womöglich nicht in der ihnen am 18. August 2022 übergebenen Postsendung enthalten gewesen. Im Ergebnis bestreiten sie damit aber nicht oder jedenfalls nicht hinreichend (vgl. vorne E. 2.2), den Beschluss wie von der Vorinstanz festgestellt erhalten zu haben. Ebenso wenig machen sie geltend, dass die Replikfrist länger als 60 Tage gedauert habe, dass sie ihre Replik vor dem 18. Oktober 2022 der Post übergeben hätten oder dass die Vorinstanz die Frist falsch berechnet habe. Unter diesen Umständen ist nicht ersichtlich, inwiefern dem Obergericht eine Bundesrechtsverletzung vorzuwerfen sein sollte. Auch erübrigt es sich, auf die ebenfalls erhobene Rüge der Gehörsverletzung (Art. 29 Abs. 2 BV) einzugehen.

Die in der Beschwerde diskutierten Probleme im Zusammenhang mit dem Nachweis der Zustellung fristauslösender Gerichtsakte bleiben theoretischer Natur. An der Klärung theoretischer Rechtsfragen durch das Bundesgericht besteht indes kein schutzwürdiges Interesse nach Art. 76 Abs. 1 Bst. b BGG (Urteile 5A_643/2023 vom 14. März 2024 E. 1.4.2; 5D_40/2023 vom 9. August 2023 E. 1.4).

5.

5.1. Umstritten ist, ob die Beschwerdegegner im erstinstanzlichen Verfahren die Klageantwort rechtzeitig eingereicht haben.

Den Beschwerdegegnern ist von der Erstinstanz am 10. Dezember 2021 eine Nachfrist von 10 Tagen zur Einreichung einer schriftlichen Klageantwort angesetzt worden. Diese Frist hat am 10. Januar 2022 geendet. Die Klageantwort ist gemäss den Feststellungen des Obergerichts entsprechend datiert, indes erst am 12. Januar 2022 bei der Erstinstanz eingegangen. Der Poststempel laute auf den 11. Januar 2022, auf dem Briefumschlag sei jedoch handschriftlich vermerkt, die Sendung sei am 10. Januar 2022 um 23:55 Uhr im Beisein eines Zeugen in den Briefkasten eingeworfen worden. Aufgrund dieses Vermerks, eines Fotos, das den Einwurf nachweise, und eines "Printscreens", der den Ort des Einwurfs dokumentiere, ist nach Dafürhalten der Vorinstanz von der fristgerechten Aufgabe der Postsendung auszugehen. Kein entscheidendes Gewicht mass sie dem Umstand zu, dass der Zeuge nicht hat aufgefunden werden können.

5.2.

5.2.1. Ins Leere geht vorab die von den Beschwerdeführern erhobene Rüge der Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör im Teilgehalt der Begründungspflicht (Art. 29 Abs. 2 BV). Entgegen ihrem Dafürhalten lässt sich den vorstehend wiedergegebenen Erwägungen der Vorinstanz entnehmen, aus welchem Grund diese den Nachweis als erbracht erachtete, dass das fragliche Schreiben am 10. Januar 2022 der Post übergeben worden war (**BGE 146 II 335** E. 5.1; **143 III 65** E. 5.2).

5.2.2. Die Beschwerdeführer werfen dem Obergericht sodann eine Verletzung des Willkürverbots (Art. 9 BV) sowie von Art. 8 ZGB vor. Der "Printscreen", auf den die Vorinstanz abstellte, sei kein Originaldokument und veränderbar. Damit dieser berücksichtigt werden könne, wäre der Nachweis notwendig, dass er tatsächlich zur angegebenen Zeit erstellt und nicht verändert worden sei. Ein Papiausdruck reiche hierzu nicht. Der Nachweis der Rechtzeitigkeit der Eingabe könne auf diese Weise nicht erbracht werden.

Den Beschwerdeführern ist entgegenzuhalten, dass für den Nachweis der Willkür in der Beweiswürdigung (**BGE 144 II 281** E. 3.6.2; **140 III 264** E. 2.3) mehr erforderlich ist, als abstrakt auf Probleme hinzuweisen, die sich mit Beweismitteln wie dem verwendeten ergeben könnten. Sie hätten vielmehr darlegen müssen, weshalb die Beweiswürdigung des Obergerichts im konkreten Einzelfall offensichtlich unzutreffend sein soll (Urteil 5A_62/2023 vom 17. April 2023 E. 2.2). Dies tun sie nicht, womit die Beschwerde insoweit ungenügend begründet ist (vgl. vorne E. 2.2). Die Rüge der Verletzung von Art. 8 ZGB geht sodann an der Sache vorbei, weil das Obergericht den Nachweis dafür, dass die

Klageantwort am 11. Januar 2022 in den Briefkasten eingeworfen worden ist, als erbracht erachtet hat, und die Frage der Beweislastverteilung damit gegenstandslos geworden ist (**BGE 144 III 241** E. 3.2).

6.

In der Sache erachtete das Obergericht wie die Erstinstanz die von den Beschwerdeführern geltend gemachten (Abwehr-) Ansprüche als nicht hinreichend behauptet und substantiiert, weshalb auch keine Beweise (insbes. Gutachten) hätten abgenommen werden müssen. Diesbezüglich ist vorab auf Folgendes zu verweisen:

Gemäss Art. 55 Abs. 1 ZPO haben die Parteien dem Gericht die Tatsachen, auf die sie ihr Begehren stützen, darzulegen und die Beweismittel anzugeben. Welche Tatsachen wie weit zu behaupten und zu substantiieren sind, bestimmt das materielle Bundesrecht. Die ein Recht in Anspruch nehmende Partei hat im Prozess jene (anspruchsbegründenden) Tatsachen zu behaupten, die unter die massgeblichen Normen zu subsumieren sind (Urteil 5A_589/2023 vom 18. April 2024 E. 3.5.1, mit Hinweis auf **BGE 139 III 13** E. 3.1.3.1). Der Behauptungslast ist genüge getan, wenn der (behauptete) Tatsachenvortrag bei Unterstellung, er sei wahr, den Schluss auf die verlangte Rechtsfolge zulässt (Urteil 5A_353/2025 vom 2. Oktober 2025 E. 3.3; vgl. auch **BGE 144 III 519** E. 5.2.1.1). Bestreitet die Gegenpartei den schlüssigen Tatsachenvortrag der behauptungsbelasteten Partei, greift eine über die Behauptungslast hinausgehende Substanziierungslast. Die Vorbringen sind diesfalls nicht nur in den Grundzügen, sondern in Einzeltatsachen zergliedert so umfassend und klar darzulegen, dass darüber Beweis abgenommen oder dagegen der Gegenbeweis angetreten werden kann (**BGE 127 III 365** E. 2b; Urteil 4A_132/2022 vom 18. Juli 2022 E. 2.1).

7.

7.1. Zum Antrag auf Abbau des Wäschetrockners erwägt das Obergericht unter Hinweis auf die Ausführungen des Bezirksgerichts, in ihrer Klage hätten die Beschwerdeführer nicht hinreichend substantiiert, inwiefern dessen Installation durch den Beschwerdegegner 2 in der (gemeinschaftlichen) Waschküche deren gleichmässige Benutzung durch alle Eigentümer verhindern würde. Insbesondere sei unbestritten geblieben, dass es zu keiner Veränderung oder Beschädigung gemeinschaftlicher Teile gekommen sei und der Betrieb des Trockners vollumfänglich zulasten des Beschwerdegegners 2 gehe. Die Beschwerdeführer würden zwar auf Vorbringen in der Replik verweisen, die jedoch verspätet und nicht zu beachten seien. Bei der Installation eines Wäschetrockners handle es sich zudem um eine zweckmässige Nutzung des Raums, die mit den Rechten der übrigen Eigentümerinnen und Eigentümer und den Interessen der Gemeinschaft vereinbar sei.

7.2. Mit Blick auf E. 4 hiervor ist nicht zu beanstanden, dass das Obergericht die Ausführungen in der Replik vom 18. Oktober 2022 nicht berücksichtigte, und auch vor Bundesgericht berufen sich die Beschwerdeführer vergebens auf diese. Insoweit ist die Beschwerde unbegründet. Als ungenügend begründet erweist die Beschwerde sich insoweit, als die Beschwerdeführer unter Hinweis auf ihre Ausführungen in der Klage darlegen, dass ihr Eigentumsrecht verletzt werde: Damit äussern sie sich allein zur materiellen (Eventual-) Begründung der Vorinstanz, nicht aber zu dem für diese primär entscheidenden Umstand, dass der geltend gemachte Anspruch (in der Klage) nicht hinreichend substantiiert wurde. Um der Begründungspflicht (Art. 42 Abs. 2 BGG) zu genügen, hätten die Beschwerdeführer aufzeigen müssen, weshalb dies nicht zutrifft und ihre Ausführungen in der Klage hinreichend klar waren, um den Anforderungen von Art. 55 Abs. 1 ZPO zu genügen (vgl. **BGE 142 III 364** E. 2.4).

8.

8.1. Umstritten ist sodann, ob der Beschwerdegegner 2 durch die Obstbäume und das Obstspalier sein Sonderrecht am Garten überschreitet. Diesbezüglich hält das Obergericht fest, die Beschwerdeführer hätten in ihrer Klage nicht die Einholung eines Gutachtens zur Frage offeriert, ob es sich um hoch- oder niederstämmige Bäume handle. Ein allfälliger Beweisantrag in der Replik sei verspätet. Äusserst vage (und bestritten) seien die Behauptungen in der Klage zu den von den Bäumen angeblich ausgehenden Immissionen. Es genüge nicht, in allgemeiner Weise auf eine Beeinträchtigung von Belichtung und Aussicht oder das vermehrte "Hereinwehen" von Pflanzenteilen zu verweisen. Damit lasse sich nicht beurteilen, ob übermässige Immissionen vorliegen. Auch bestehe kein Anlass, hierzu Beweis abzunehmen; eine Beweisabnahme setze hinreichend substantiierte Behauptungen voraus. Beweismassnahmen würden auch an der mangelhaften Bezeichnung der Beweismittel scheitern, da nicht ersichtlich sei, welche Beweismittel welchen Tatsachen zugeordnet würden.

8.2.

8.2.1. Vorab können die Beschwerdeführer auch hier aus den (angeblichen) Ausführungen und Anträgen, die in der Replik vom 18. Oktober 2022 enthalten gewesen sein sollen, nichts zu ihren Gunsten ableiten, da das Obergericht diese ohne Rechtsverletzung ausser Acht lassen konnte.

8.2.2. Weiter werfen die Beschwerdeführer dem Obergericht im Ergebnis vor, überzogene Anforderungen an die Behauptungslast zu stellen. Weder Art. 679 i.V.m. Art. 684 ZGB noch Art. 712a Abs. 2 ZGB erforderten zusätzliche Behauptungen. Auf das detaillierte Ausmass der Beeinträchtigung durch die Bäume komme es nicht an, sondern nur darauf, dass solche Beeinträchtigungen tatsächlich vorlägen, was an einem Augenschein ohne weiteres habe festgestellt werden können.

Art. 679 und 684 ZGB umschreiben das Recht des Nachbarn, übermässige Einwirkungen abzuwehren, die von der Ausübung des Eigentums an einem Grundstück ausgehen. Bei der Abgrenzung zwischen zulässiger und unzulässiger, d.h. übermässiger Immission ist die Intensität der Einwirkungen massgebend. Diese beurteilt sich nach objektiven Kriterien, wobei gemäss dem Wortlaut von Art. 684 Abs. 2 ZGB die Lage und Beschaffenheit der Grundstücke sowie der Ortsgebrauch zu berücksichtigen sind. Darüber hinaus ist bei dem nach Recht und Billigkeit zu treffenden Entscheid die individuell konkrete Interessenlage umfassend zu würdigen, wobei zu beachten bleibt, dass Art. 684 ZGB in erster Linie der Herstellung eines nachbarrechtlichen Interessenausgleichs dienen soll (vgl. zum Ganzen BGE 145 II 282 E. 4.1). Vor diesem Hintergrund ist es nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz von den Beschwerdeführern genaue Angaben zu der angeblichen Überschreitung des Eigentums durch den Beschwerdegegner verlangt und die allgemein gehaltenen Vorbringen in der Klage - sie bleiben unbestritten und werden vor Bundesgericht wiederholt - mit Blick auf die die Beschwerdeführer betreffende Behauptungslast (vgl. vorne E. 6) nicht hat genügen lassen. Die in diesem Zusammenhang ausserdem erhobene Rüge der Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV) bleibt damit ebenfalls unbegründet. Das Obergericht verweist sodann richtig darauf, dass die Beweisabnahme nicht dazu dient, fehlende Tatsachenbehauptungen zu ersetzen oder zu ergänzen, sondern hinreichende Behauptungen voraussetzt (BGE 144 III 67 E. 2.1). Anders als die Beschwerdeführer zu glauben scheinen, reicht es daher gerade nicht aus, einzig allgemeine Behauptungen zum Vorliegen einer nicht näher bezeichneten Verletzung aufzustellen, um diese anschliessend bei einem Augenschein feststellen zu lassen. Unter diesen Umständen hilft es den Beschwerdeführern nicht weiter, wenn sie vor Bundesgericht näher auf die angeblichen Verletzungen eingehen. Die notwendigen Vorbringen lassen sich nicht mehr nachholen.

Nichts anderes ergibt sich hinsichtlich Art. 712a Abs. 2 ZGB, zu dem die Beschwerdeführer insbesondere die zweckwidrige Nutzung des Gartens hinreichend hätten behaupten müssen (BGE 145 III 400 E. 4; GÄUMANN/BÖSCH, in: Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, 7. Aufl. 2023, N. 7 ff. und 11 f. zu Art. 712a ZGB), was sie nicht tun.

8.2.3. Die Beschwerdeführer tragen schliesslich vor, es sei aufgrund der Klagebegründung nicht nachvollziehbar, inwieweit die vorgetragenen Tatsachen nicht den beantragten Beweismitteln zugeordnet werden könnten. Indem sie im Wesentlichen einfach das Gegenteil von dem behaupten, was die Vorinstanz erwogen hat, kommen die Beschwerdeführer ihrer Begründungspflicht indes nicht nach (Urteil 5A_505/2024 vom 26. Februar 2025 E. 2.1).

9.

Auch hinsichtlich der in Rechtsbegehren Bst. c, d und e genannten Bäume (Eibe, Föhre, Stechpalme) erachtete das Obergericht die Ausführungen der Beschwerdeführer in der Klage als zu wenig substantiiert. Vage und allgemein gehaltene Vorwürfe zu Schattenwurf, Vermoosung, Verstopfung der Dachrinne durch Pflanzenteile, Verwurzelung, Baumhöhe und Weitblick reichten nicht aus.

Auch insoweit ist die Rechtsauffassung des Obergerichts nicht zu beanstanden. Den Beschwerdeführern hilft insbesondere der Vorwurf nicht weiter, das Obergericht verlange Ausführungen zum Einzelfall, die in ihrer Detailliertheit gerade erst durch ein Beweisverfahren erstellt werden könnten. Erneut verkennen sie, dass es nicht Aufgabe des Beweisverfahrens ist, den Parteien die Grundlagen für die notwendigen Behauptungen zu verschaffen. Sodann ist auch hier der Hinweis unbehelflich, die Beschwerdeführer hätten ihre Ausführungen in der Replik vom 18. August 2022 weiter ergänzt. Soweit die Beschwerdeführer mit Blick auf die Verwurzelung der Föhre sodann die Feststellung als aktenwidrig und willkürlich rügen, sie hätten ein Gutachten erst in der Replik und nicht bereits in der Klage beantragt, fehlt es an den nötigen Aktenhinweisen, um der Pflicht zur Begründung der Beschwerde in Zivilsachen zu genügen (**BGE 140 III 86** E. 2; Urteil 5A_758/2020 vom 3. August 2021 E. 1.4).

10.

10.1. Auch soweit die Beschwerdeführer die Entfernung der Rottanne erreichen möchten, bleiben vorab ihre Hinweise auf Ausführungen in der Replik vom 18. August 2022 unbeachtlich.

10.2.

10.2.1. Umstritten ist sodann, ob die Hinweise und Beweismittel der Beschwerdeführer zulässig sind, die sie in einer Eingabe an die Erstinstanz vom 14. Februar 2024 bzw. an der erstinstanzlichen Hauptverhandlung vom 27. Juni 2024 vorgetragen und benannt haben. Die Vorinstanz hält unter Hinweis auf das Urteil 4A_494/2017 vom 31. Januar 2018 E. 2.4.1 dafür, dass die Parteien zwar die Möglichkeit haben, sich im erstinstanzlichen Verfahren zweimal unbeschränkt zu äussern. Werde indessen ein zweiter Schriftenwechsel angeordnet und versäume es die klagende Partei wie hier, eine Replik einzureichen, gelte der Aktenschluss als eingetreten. Neue Behauptungen und Beweismittel seien daher nur noch unter Voraussetzung von aArt. 229 ZPO möglich (in der Fassung vom 25. September 2015; AS 2016 3644). Die Partei, die das Novenrecht beanspruche, habe aufzuzeigen, dass diese Voraussetzungen erfüllt seien. Die Beschwerdeführer würden nicht darlegen, weshalb ihre nach Aktenschluss eingereichten und damit neuen Beweismittel nach diesem Massstab zulässig sein sollten. Ebenso wenig würden sie dartun, inwieweit diese Beweismittel geeignet seien, den gewünschten Beweis zu erbringen, mithin dass die Rottanne nicht mit einem Ziergarten vereinbar sei.

10.2.2. Die Beschwerdeführer geben an, bei ihren fraglichen Ausführungen hätte es sich allesamt um Noven gehandelt, für die die Duplik der Beschwerdegegner "kausal" gewesen sei. Ihre Ausführungen seien daher zulässig gewesen, was auch dann zutreffe, wenn die Äusserungen in der Klageantwort berücksichtigt würden. Mit diesen Hinweisen gehen die Beschwerdeführer von vornherein nicht auf den Vorwurf ein, dass sie in der Berufung nicht aufgezeigt hätten, weshalb die fraglichen Noven zulässig sein sollten. Insbesondere bestreiten sie auch die Anwendbarkeit von aArt. 229 ZPO auf die vorliegende Situation nicht. Die Äusserungen der Beschwerdeführer zielen vielmehr auf eine Begründung, weshalb ihr Vorbringen nach Massgabe dieser Bestimmung zulässig gewesen sein sollen.

Abgesehen davon, dass die Beschwerde insoweit nicht hinreichend begründet wäre (vgl. vorne E. 2.1), lassen sich diese Vorbringen vor Bundesgericht indes abermals nicht nachholen.

10.2.3. In diesem Zusammenhang rügen die Beschwerdeführer sodann eine Verletzung von Art. 9 Abs. 1 ZGB, Art. 151 sowie aArt. 229 ZPO und Art. 29 Abs. 1 BV, weil das Obergericht den Inhalt des Katasters der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen sowie die amtliche Vermessung und damit gerichtsnotorische Tatsachen nicht beachtet habe. Es bleibt unklar, worauf die Beschwerdeführer sich hier im Einzelnen beziehen. Dem angefochtenen Entscheid lässt sich nicht entnehmen, dass die Beschwerdeführer im Berufungsverfahren auf dieses Kataster bzw. die amtliche Vermessung eingegangen wären. Hieran ist das Bundesgericht mangels der notwendigen Sachverhaltsrügen gebunden (vorne E. 2.2), womit der Beschwerde insoweit von vornherein die Grundlage entzogen und nicht weiter darauf einzugehen ist.

10.3.

10.3.1. In der Sache haben die Beschwerdeführer nach den Feststellungen des Obergerichts zur Rottanne in der Klage vorgetragen, der 20 m hohe Baum werfe im Sommer bereits zur Mittagszeit einen Schatten auf ihre Stockwerkeigentumseinheit. Zudem drohe eine Schädigung des Mauerwerks durch die Wurzeln sowie eine Schädigung des Gebäudes an sich im Falle des Umstürzens des Baumes. Auch mit diesen pauschalen Behauptungen würden die Beschwerdeführer ihren Behauptungs- und Substanziierungsobliegenheiten nicht nachkommen. Vielmehr wären angesichts der Bestreitungen durch die Beschwerdegegner konkrete Ausführungen zu den gerügten Immissionen notwendig gewesen. Auch der beantragte Augenschein würde die Beschwerdeführer nicht von ihren Obliegenheiten befreien (vgl. dazu bereits vorne E. 8.1).

10.3.2. Demgegenüber machen die Beschwerdeführer geltend, dem angefochtenen Entscheid sei nicht zu entnehmen, welche detaillierten Ausführungen notwendig gewesen wären. Ohnehin komme es unbestritten auf die Umstände des Einzelfalls an. Die vorgetragenen Immissionen seien jedenfalls übermässig und ohne ein Gutachten bzw. einen Augenschein könnten keine Angaben dazu gemacht werden, ob im konkreten Einzelfall eine Gefahr des Umstürzens oder eine ungenügende Verwurzelung angenommen werden müsse. In der Haltung der Vorinstanz liege eine Verletzung von Art. 55 Abs. 1 ZPO sowie eine formelle Rechtsverweigerung.

10.3.3. Wiederum verkennen die Beschwerdeführer, dass die Vornahme von Beweissmassnahmen hinreichend substantiierte Behauptungen zum geltend gemachten Anspruch voraussetzen und nicht dazu dienen, fehlende Behauptungen zu ersetzen oder zu ergänzen. Unzutreffend ist zudem der Vorwurf, die Vorinstanzen hätten nicht angegeben, welche zusätzlichen Ausführungen notwendig gewesen seien. Namentlich führte die Erstinstanz zum Schattenwurf gemäss den unbestrittenen Feststellungen der Vorinstanz aus, dass die betroffenen Uhrzeiten, Monate und der genaue Umfang der Beeinträchtigung anzugeben gewesen wären. Auch hinsichtlich des Wurzelwerks und der geltend gemachten Gefahr des Umstürzens lassen sich dem angefochtenen Entscheid keine Angaben von Seiten der Beschwerdeführer entnehmen, ausser dass die Verwurzelung ungenügend sei bzw. die Gefahr bestehe. Da es an hinreichend substantiierten Behauptungen fehlt, bleibt unerheblich, ob die Beschwerdeführer in der Klage neben dem Augenschein auch noch ein Gutachten beantragt haben, weshalb hierauf nicht weiter einzugehen ist.

10.4.

10.4.1. Umstritten war im kantonalen Verfahren weiter, ob die Rottanne (noch) dem Charakter eines Ziergartens entspricht, wie er gemäss dem Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft C. (angeblich) allein zulässig ist. Nach Ansicht des Obergerichts ist dies der Fall. Das Bezirksgericht habe unter Rückgriff auf den allgemeinen Sprachgebrauch korrekt erwogen, dass ein Ziergarten sich

dadurch charakterisiere, dass sich in ihm keine Nutzpflanzen befinden würden, und dass es sich bei der Rottanne nicht um eine solche handle.

10.4.2. Die Beschwerdeführer rügen eine "krasse" Verletzung von Art. 55 Abs. 1 ZPO. Ob die Rottanne dem Charakter eines Ziergartens entspreche sei eine Rechtsfrage, die zumindest aufgrund eines Augenscheins hätte entschieden werden sollen. Es sei nicht nachvollziehbar, weshalb die Klage insoweit unsubstanziert sein solle. Ob der Baum im heutigen Zustand dem Reglement entspreche, könne nur aufgrund einer Beurteilung im Einzelfall, nicht jedoch unter Rückgriff auf ein Wörterbuch entschieden werden.

Das Obergericht hat den Beschwerdeführern nicht vorgeworfen, den geltend gemachten Anspruch ungenügend substantiiert zu haben, sondern angenommen, dessen Voraussetzungen seien nicht gegeben, weil die Tanne dem Charakter eines Ziergartens entspreche. Die Beschwerdeführer berufen sich damit vergebens auf Art. 55 Abs. 1 ZPO. Zumindest sinngemäss verweisen sie aber darauf, die Vorinstanz habe inhaltlich über den geltend gemachten Anspruch entschieden, ohne die notwendigen Tatsachen festgestellt und ihrem Entscheid zugrunde gelegt zu haben. Betroffen ist damit die bundesrechtskonforme Anwendung des materiellen Rechts (Urteil 5A_1021/2021 vom 17. Dezember 2021 E. 4 mit Hinweis auf BGE 133 IV 293 E. 3.4; 123 III 35 E. 2b). Es hätte den Beschwerdeführern indes obliegen, in einer Art. 42 Abs. 2 BGG genügenden Art und Weise darzutun, weshalb dem Obergericht die Verletzung welchen materiellen Rechts vorzuwerfen ist (vgl. vorne E. 2.1). Mit dem Hinweis, es sei ein Augenschein durchzuführen, weil eine Beurteilung im Einzelfall nicht aufgrund von abstrakten Überlegungen zum Begriff des Ziergartens erfolgen könne, tun sie dies nicht. Namentlich bleibt unklar, weshalb das Obergericht nicht auf diesen Begriff hätte abstellen dürfen oder diesen, insbesondere unter Beachtung des Reglements der Stockwerkeigentümergeinschaft C., missverstanden hätte. Unter diesen Umständen ist auch nicht weiter auf die im vorliegenden Zusammenhang stehende Einschätzung des Obergerichts einzugehen, der Ortsüblichkeit komme keine entscheidende Bedeutung zu.

11.

Damit erweist die Beschwerde sich als unbegründet, soweit darauf einzugehen ist. Dies gilt auch hinsichtlich der Rechtsbegehren Bst. g und h (Zaun, Paravent, Bodenplatten), zu denen die Beschwerdeführer von vornherein allein auf ihre unbeachtlichen Ausführungen in der Replik vom 18. August 2022 sowie die nicht zu berücksichtigenden Ausführungen vom 14. Februar und 27. Juni 2024 verweisen. Anlass auf die Kosten des kantonalen Verfahrens einzugehen, die nicht unabhängig vom Ausgang des bundesgerichtlichen Verfahrens angefochten sind, besteht nicht.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten den Beschwerdeführern aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 BGG). Parteientschädigungen sind keine zu sprechen, da den obsiegenden Beschwerdegegnern mangels Einholens einer Vernehmlassung keine entschädigungspflichtigen Kosten angefallen sind (Art. 66 Abs. 1 und 2 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 5'000.-- werden den Beschwerdeführern auferlegt.

3.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Obergericht des Kantons Zürich, II. Zivilkammer, mitgeteilt.

Lausanne, 17. Dezember 2025

Im Namen der II. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Bovey

Der Gerichtsschreiber: Sieber