

# **ZH\_BEZIRKSGERICHT\_BUELACH CG240028 vom 19. Dezember 2025**

Zh Bezirksgericht Buelach, 2025-12-19, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselow.ch/entscheid/zh\\_bezirksgericht\\_buelach\\_CG240028](https://mcp.opencaselow.ch/entscheid/zh_bezirksgericht_buelach_CG240028)

FR: ZH\_BEZIRKSGERICHT\_BUELACH CG240028 du 19 décembre 2025

IT: ZH\_BEZIRKSGERICHT\_BUELACH CG240028 del 19 dicembre 2025

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Prozessgeschichte Mit Eingabe vom 10. November 2024 (ebenso Datum des Poststempels) mit- samt Beilagen einschliesslich einer Klagebewilligung des Friedensrichteramts Opfikon (act. 2; act. 1; act. 3; act. 4/2, 4-28) machten die Kläger die Klage mit dem wiedergegebenen Rechtsbegehren anhängig. Mit Beschluss vom 20. Dezember 2024 (act. 5) wurde die Prozessleitung delegiert. Den ihnen mit nämlichem Be- schluss auferlegten Kostenvorschuss leisteten die Kläger fristgemäss (act. 7). Mit Verfügung vom 27. Januar 2025 (act. 8) wurde den Beklagten Frist zur Einreichung ihrer Klageantwort angesetzt. Mit Eingabe vom 21. Mai 2025 mitsamt Beilagen (act. 25; act. 26; act. 27/1-6; siehe auch act. 24) reichten die Beklagten die Kla- geantwort ein. Mit Beschluss vom 14. Oktober 2025 (act. 30) wurde die Prozesslei- tung neu delegiert. In der Folge wurde dem Gericht mitgeteilt, dass die streitgegen- ständlichen Beschlüsse aufgehoben und neue Beschlüsse gleichen Inhalts gefasst worden seien, die nun wiederum Gegenstand eines derzeit vor der Schlichtungs- behörde geführten Nichtigkeits- bzw. Anfechtungsverfahrens seien (act. 31; act. 32).

- 3 - Mit Eingabe vom 21. Oktober 2025 (act. 33) erklärten die Beklagten, dass es an den Klägern liege, zu begründen, inwiefern die neuen Entwicklungen Einfluss auf den Bestand bzw. die Weiterführung des vorliegenden Verfahrens hätten. Mit Ver- fügung vom 22. Oktober 2025 (act. 34) wurde den Klägern Frist zur Stellungnahme angesetzt. Mit Verfügung vom 27. Oktober 2025 (act. 37) wurde die Klageantwort den Klägern zugestellt. Mit Eingabe vom 13. November 2025 mitsamt Beilagen (act. 40; act. 41/1-2) nahmen die Kläger innert erstreckter (act. 40) Frist Stellung. Mit Verfügung vom 17. November 2025 (act. 42) wurde den Beklagten Frist zur Stellungnahme angesetzt. Mit Eingabe vom 26. November 2025 mitsamt Beilagen (act. 44; act. 45/5-6) nahmen die Beklagten Stellung. Diese Eingabe ist den Klä- gern mit vorliegendem Beschluss zuzustellen.

### **E. 2**

Mai 2024 anerkannt. Vielmehr sei diese Neufassung aus Gründen der Rechtssi- cherheit und im Interesse einer geordneten Verwaltung erfolgt. Entscheidend sei, dass die Kläger durch ihre neue Klage selbst ein weiteres Verfahren ausgelöst und somit den ursprünglich anhängigen Rechtsstreit entwertet bzw. gegenstandslos ge- macht hätten. Im Ergebnis seien die Prozesskosten gestützt auf Art. 106 Abs. 1 und Art. 108 ZPO von den Klägern zu tragen. Schliesslich könne ein Abschrei- bungsentscheid erst erfolgen, wenn die Kläger das derzeit beim Friedensrichteramt Opfikon anhängige Verfahren beim Gericht rechtshängig gemacht hätten (act. 44).

#### **E. 2.1**

Die Kläger machen in ihrer Eingabe vom 13. November 2025 geltend, die streitgegenständlichen Beschlüsse seien durch eine Stockwerkeigentümersammlung vom 10. September 2025 aufgehoben und neu gefasst worden. Dieses Vorgehen der Beklagten führe zur Gegenstandslosigkeit des vorliegenden Verfahrens. Die Prozesskosten seien gemäss Art. 107 ZPO nach Ermessen zu verteilen. Die Gegenstandslosigkeit sei von den Beklagten verursacht worden. Überdies hätte das Verfahren ohnehin mit einem Unterliegen der Beklagten geendet, zumal die Klageantwort einzig falsche tatsächliche und rechtliche Ausführungen enthalte. Im Ergebnis seien die Prozesskosten den Beklagten aufzuerlegen (act. 40).

## **E. 2.2**

Die Beklagten machen in ihrer Eingabe vom 26. November 2025 geltend, die Gegenstandslosigkeit sei nicht durch sie verursacht, sondern Folge des prozessualen Verhaltens der Kläger. Namentlich hätten diese gegen die neuen Beschlüsse vom 10. September 2025 wiederum eine Nichtigkeits- und Anfechtungsklage erhoben, die derzeit vor dem Friedensrichteramt Opfikon anhängig sei. Durch ihre Klage gegen die neu gefassten Beschlüsse hätten die Kläger die Gegenstandslosigkeit des vorliegenden Verfahrens bewirkt. Daher sei Art. 108 ZPO einschlägig, wonach die Partei die Prozesskosten zu tragen habe, die die Gründe für die Gegenstandslosigkeit gesetzt habe. Ferner stelle die klägerische Eingabe vom 13. November 2025 einen impliziten Klagerückzug dar. Überdies sei der beklagtische

- 4 - Standpunkt zur Rechtmässigkeit der Beschlüsse, wie er in der Klageantwort dargelegt worden sei, weiterhin zutreffend. Die Behauptung der Kläger, der mutmassliche Prozessausgang hätte zu ihren Gunsten gelautet, sei pauschal und unzutreffend. Durch die Neufassung der Beschlüsse vom 10. September 2025 hätten sie, die Beklagten, nicht die Nichtigkeit oder Mangelhaftigkeit der Beschlüsse vom

## **E. 3**

Sachverhalt

### **E. 3.1**

Gemäss dem von den Klägern referenzierten und eingereichten Schreiben der Verwaltung der Beklagten (act. 41/1) luden diese zu einer ausserordentlichen Stockwerkeigentümersammlung am 25. August 2025 bzw. bei ungenügender Beteiligung am 10. September 2025 ein. Zugleich erklärten die Beklagten unter Bezugnahme auf ein paralleles Nichtigkeits- bzw. Anfechtungsverfahren eines anderen Stockwerkeigentümers, das sich ebenfalls gegen (andere) Beschlüsse vom 2. Mai 2024 richtet, dass es angesichts der möglichen Anfechtbarkeit oder Nichtigkeit der Beschlüsse vom 2. Mai 2024 nicht als sinnvoll erscheine, das Verfahren weiterzuverfolgen. Vielmehr sollten die Beschlüsse vom 2. Mai 2024 erneut zur Beschlussfassung gebracht werden. Da sich die Anfechtungsklage gegen konkrete Beschlüsse einer bestimmten Versammlung richte, sei davon auszugehen, dass die Klage gegenstandslos werde, wenn alle Beschlüsse der entsprechenden Versammlungen aufgehoben würden. Gemäss dem ebenfalls von den Klägern referenzierten und eingereichten Protokoll der ausserordentlichen Stockwerkeigentümersammlung vom 10. September 2025 (act. 41/2) wurde namentlich der Antrag auf Aufhebung der Beschlüsse der Stockwerkeigentümersammlung vom 2. Mai 2024 betreffend Antrag A.\_\_\_\_\_/B.\_\_\_\_\_  
betreffend Beschlussfassung über

- 5 - Berechnungsgrundlage für die Festsetzung der Nebenkosten für die Wohnung (Traktandum 6.3) angenommen. Aus dem Protokoll ergibt sich weiter, dass neue Beschlüsse betreffend die zwischen den Parteien streitigen Themen gefasst wurden.

### **E. 3.2**

Gemäss den von den Beklagten referenzierten und eingereichten Urkunden (act. 45/5-6) fand zwischen den Parteien vor dem Friedensrichteramt Opfikon ein Schlichtungsverfahren betreffend die Anfechtung der Beschlüsse vom 10. September 2025 (Nr. 15, 16.2.1, 16.2.2 und 16.2.3) statt.

### **E. 4**

Abschreibung des Verfahrens zufolge Gegenstandslosigkeit

#### **E. 4.1**

Die Klage betrifft die Beschlüsse Nr. 6.3.1, Nr. 6.3.2 und Nr. 6.3.3 der Stockwerkeigentümerversammlung C1.\_\_\_\_\_ + C2.\_\_\_\_\_ vom 2. Mai 2024 betreffend Festsetzung Nebenkostenbeitrag und Erneuerungsfonds-Beitrag sowie Eventualantrag zur Schaffung einer Grundlage im Benutzungs- und Verwaltungsreglement für die Festlegung von Kosten und Einlagen für die Wohnung im 8. Stock (act. 2 S. 2). Die Kläger begehren die Feststellung der Nichtigkeit der Beschlüsse Nr. 6.3.1 und Nr. 6.3.2, eventualiter deren Aufhebung, sowie die Aufhebung des Beschlusses Nr. 6.3.3.

#### **E. 4.2**

Beide Parteien gehen davon aus, dass diese Beschlüsse aufgehoben bzw. neu gefasst bzw. ersetzt worden seien (act. 40 S. 2; act. 44 Rz. 4). Beide Parteien gehen zudem davon aus, dass das vorliegende Verfahren gegenstandslos sei (act. 40 S. 2; act. 44 Rz. 1). Bei Gegenstandslosigkeit muss das Verfahren von Amtes wegen nach Art. 242 ZPO abgeschrieben werden (BSK ZPO-GSCHWEND, Art. 242 N 3). Gegenstandslosigkeit i.S.v. Art. 242 ZPO tritt insbesondere ein, wenn der Streitgegenstand oder das Rechtsschutzinteresse der klagenden Partei nach Eintritt der Rechtshängigkeit definitiv wegfällt (BSK ZPO-GSCHWEND, Art. 242 N 5). Namentlich wird ein Beschlussanfechtungsverfahren gegenstandslos, wenn die Versammlung nach der Rechtshängigkeit der Anfechtungsklage einen Beschluss fasst, der den angefochtenen Beschluss ersetzt oder abändert, sodass die gerügten Mängel beseitigt werden (zur aktienrechtlichen Anfechtungsklage BGE 86 II 165 E. 6; BSK OR II-DUBS/TRUFFER, Art. 706 N 28).

- 6 -

#### **E. 4.3**

Vorliegend wird kein Rechtsschutzinteresse hinsichtlich der Fortführung des Verfahrens mehr geltend gemacht: Die Stockwerkeigentümerversammlung vom 10. September 2025 hat einen Beschluss gefasst, in dem sie die streitgegenständlichen Beschlüsse explizit aufgehoben hat. Unabhängig von der allfälligen Nichtigkeit oder Anfechtbarkeit der Beschlüsse bestehen die im vorliegenden Verfahren interessierenden Beschlüsse Nr. 6.3.1, Nr. 6.3.2 und Nr. 6.3.3 der Stockwerkeigentümerversammlung vom 2. Mai 2024 nicht (mehr). Infolge der Aufhebung der Beschlüsse gehen auch die Beklagten vom Nichtbestand der genannten Beschlüsse vom 2. Mai 2024 aus. Namentlich besteht daher kein Feststellungsinteresse der Kläger hinsichtlich der Feststellung der Nichtigkeit mehr

(zur Nichtigkeitsklage als Feststellungsklage ZK-WERMELINGER, Art. 712m ZGB N 212). Denn es kann nicht mehr gesagt werden, dass die Beziehung zwischen den Parteien hinsichtlich der im vorliegenden Verfahren interessierenden Beschlüsse vom 2. Mai 2024 in einer den Klägern nicht mehr zumutbaren Weise ungewiss sei (vgl. zum Feststellungsinteresse BGE 141 III 68 E. 2.3). Keine Partei macht ein anderweitiges Interesse an der Fortführung des Verfahrens geltend. Im Ergebnis ist das Verfahren nach Art. 242 ZPO als gegenstandslos geworden abzuschreiben (vgl. auch BSK ZPO- GSCHWEND, Art. 242 N 12).

## **E. 5**

Kosten- und Entschädigungsfolgen

### **E. 5.1**

Verteilung

#### **E. 5.1.1**

Im Abschreibungsbeschluss hat das Gericht nach Art. 95 ff. ZPO die Prozesskosten festzusetzen und nach Art. 104 ff. ZPO über deren Verteilung und Liquidation zu entscheiden. Grundsätzlich erfolgt die Kostenverteilung nach Ermessen, wenn das Verfahren als gegenstandslos abgeschrieben wird und das Gesetz nichts anderes vorsieht (Art. 107 Abs. 1 lit. e ZPO). Dabei ist je nach Lage des Einzelfalls zu berücksichtigen, welche Partei Anlass zur Klage geben hat, welches der mutmassliche Prozessausgang gewesen wäre, bei welcher Partei die Gründe eingetreten sind, welche zur Gegenstandslosigkeit des Prozesses geführt haben und welche Partei unnötigerweise Kosten verursacht hat (BGE 142 V 551 E. 8.2; BGer 4A\_272/2014 vom 9. Dezember 2014 E. 3.1). Bei der Beurteilung des mutmasslichen Prozessausgangs geht es nicht darum, die Prozessaussichten im Einzelnen

- 7 - zu prüfen und dadurch weitere Umtriebe zu verursachen. Vielmehr soll es bei einer knappen, summarischen Prüfung und Würdigung des aktenkundigen Sach- und Streitgegenstandes zum Zeitpunkt des Erledigungsgrundes sein Bewenden haben. Auf dem Weg über den Kostenentscheid soll nicht ein materielles Urteil gefällt werden. Insbesondere braucht das Gericht kein besonderes Beweisverfahren bloss zur Erhellung der Prozesschancen durchzuführen (BGE 142 V 551 E. 8.2; BGer 4A\_24/2019 vom 26. Februar 2019 E. 1.2; BGer 5P.120/2003 vom 22. April 2003 E. 5.4; zum Ganzen BSK ZPO-GSCHWEND, Art. 242 N 19 m.w.H.; LEUMANN LIEBSTER, in: Sutter-Somm/Lötscher/Leuenberger/Seiler [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 4. Aufl. 2025, Art. 242 N 9 m.w.H.).

#### **E. 5.1.2**

Die Ursache der Gegenstandslosigkeit des Verfahrens liegt in der Aufhebung der Beschlüsse Nr. 6.3.1, Nr. 6.3.2 und Nr. 6.3.3 der Stockwerkeigentümersammlung vom 2. Mai 2024 durch die Stockwerkeigentümersammlung vom

## **E. 5.2**

Gerichtskosten

### **E. 5.2.1**

Die Höhe der Gerichtskosten bestimmt sich nach der Gebührenverordnung des Obergerichts vom 8. September 2010 (GebV OG; Art. 96 ZPO i.V.m. § 199 Abs. 1 GOG)

und richtet sich in erster Linie nach dem Streitwert bzw. nach dem tatsächlichen Streitinteresse (§ 2 Abs. 1 lit. a GebV OG). Vorliegend beträgt der Streitwert Fr. 60'000.– (act. 5 E. 1.2). Die nach § 4 Abs. 1 GebV OG ermittelte Grundgebühr beträgt Fr. 6'350.–. Wird das Verfahren ohne Anspruchsprüfungsprüfung erledigt, kann die Grundgebühr bis auf die Hälfte herabgesetzt werden (§ 10 Abs. 1 GebV OG). Daher ist die Entscheidgebühr auf Fr. 3'200.– festzusetzen und nach dem vorne Ausgeführten unter solidarischer Haftung (aArt. 106 Abs. 3 ZPO) je zur Hälfte den beiden Beklagten aufzuerlegen. Sie ist vorab aus dem von den Klägern geleisteten Kostenvorschuss zu decken (aArt. 111 Abs. 1 ZPO). Den Klägern ist das Rückgriffsrecht auf die Beklagten einzuräumen (aArt. 111 Abs. 2 ZPO).

### **E. 5.2.2**

Weiter sind die Kosten des Schlichtungsverfahrens von Fr. 500.– (act. 1) zu verlegen (Art. 207 Abs. 2 ZPO). Ausgangsgemäss sind diese Kosten unter solidarischer Haftung je zur Hälfte den beiden Beklagten aufzuerlegen. Entsprechend sind die Beklagten zu verpflichten, den Klägern diesen Betrag zu ersetzen.

### **E. 5.3**

**Parteientschädigung** Die Beklagten sind antragsgemäss zu verpflichten, den Klägern eine Parteientschädigung inkl. MWST zu bezahlen. Bei berufsmässig vertretenen Parteien bestimmt sich die Höhe der Parteientschädigung nach der Verordnung über die Anwaltsgebühren vom 8. September 2010 (AnwGebV; Art. 95 Abs. 3 lit. b und Art. 96 ZPO i.V.m. § 48 Abs. 1 lit. c und Abs. 2 des Anwaltsgesetzes vom 17. November 2003). Sie richtet sich in erster Linie nach dem Streitwert (§ 2 Abs. 1 lit. a AnwGebV). Beim vorliegenden Streitwert beträgt die nach § 4 Abs. 1 und Abs. 2 AnwGebV ermittelte Grundgebühr Fr. 8'540.– (inkl. MWST). Sie ist mit der Begründung bzw. Beantwortung der Klage verdient (§ 11 Abs. 1 AnwGebV). Für die Teilnahme an zusätzlichen Verhandlungen und für weitere notwendige Rechtsschriften würden Einzelzuschläge von je höchstens der Hälfte der Gebühr oder ein Pauschalzuschlag berechnet (§ 11 Abs. 2 AnwGebV).

Vorliegend haben die Kläger die Klage

- 10 - begründet eingereicht. Entsprechend ist die Parteientschädigung auf Fr. 8'540.– (inkl. MWST) festzusetzen. Diese ist unter solidarischer Haftung je zur Hälfte den beiden Beklagten aufzuerlegen. Es wird beschlossen:

### **E. 10**

September 2025) nimmt. Ein Klagerückzug ist in der Eingabe der Kläger vom 13. November 2025 ebenfalls nicht zu erblicken. Vielmehr berufen sich die Kläger darin (zu Recht) auf die Gegenstandslosigkeit des Verfahrens. Was den mutmasslichen Prozessausgang betrifft, geht es, wie gesagt, nicht um eine detaillierte Prüfung der Parteistandpunkte. Insofern ist entgegen den Beklagten nicht zu beanstanden, wenn sich die Kläger nicht im Einzelnen mit der Klageantwort auseinandersetzen (und dadurch zusätzliche Kosten verursachen). Relevant ist vielmehr, dass die Beklagten die Aufhebung der streitgegenständlichen Beschlüsse vor dem Hintergrund der vorläufigen Einschätzung des Gerichts in einem parallelen Verfahren betreffend andere Beschlüsse der Stockwerkeigentümersammlung vom 2. Mai 2024 beantragte, wonach die Beschlüsse dieser Versammlung darunter litten, dass die gesetzlichen Regeln zur Beschlussfähigkeit der Stockwerkeigentümersammlung nicht eingehalten worden seien. Dieser (allfällige) Mangel würde auch die vorliegend streitgegenständlichen Beschlüsse beschlagen. Dieser (allfällige) Mangel bewegte die Beklagten gemäss Einladung vom 6. August 2025 denn

auch dazu, auch diese Beschlüsse aufzuheben. Zwar mag diese Aufhebung nicht mit einer Anerkennung der Nichtigkeit der Beschlüsse gleichzusetzen sein. Jedoch haben die Beklagten dadurch dem von den Klägern mit vorliegender Klage vertretenen Ansinnen entsprochen, die Beschlüsse der Stockwerkeigentümerversammlung vom 2. Mai 2024 aus der Welt zu schaffen. Demnach haben die Beklagten mit ihrem Handeln die Ursache der Gegenstandslosigkeit gesetzt, wodurch sie einer (allfälligen) Gutheissung der Klage zugekommen sind und dem Ansinnen der Kläger entsprochen haben. Im Ergebnis sind die Prozesskosten in Anwendung von Art. 107 Abs. 1 lit. e ZPO den Beklagten aufzuerlegen.

- 9 -

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