

ZH_GERICHTE LB220023 vom 27. März 2017

Zh Gerichte, 2017-03-27, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_gerichte_LB220023

FR: ZH_GERICHTE LB220023 du 27 mars 2017

IT: ZH_GERICHTE LB220023 del 27 marzo 2017

Regeste

Anfechtung Stockwerkeigentümersammlungsbeschlüsse vom 27. März 2017

Erwägungen

E. 1

An der E._____-strasse 1-2 in F._____ steht eine Überbauung mit dem Namen "A._____" . Die Kläger und Berufungsbeklagten (fortan: Kläger) sind Stockwerkeigentümer. Die Beklagte und Berufungsklägerin (fortan: Beklagte) ist die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer. Die Parteien standen und stehen sich in

- 4 - diversen Prozessen vor Bezirks-, Ober- und Bundesgericht gegenüber. Gegenstand des vorliegenden Verfahrens bildet die Anfechtung von Beschlüssen der Stockwerkeigentümergeinschaft vom 27. März 2017. Gemäss den sich in der Minderheit befindenden Klägern lag der damals beschlossenen Jahresrechnung 2016 (Traktandum Ziff. 3) ein falscher Nebenkostenverteilungsschlüssel zugrunde. Die Vorinstanz hat die entsprechende Anfechtungsklage geschützt und den unter Traktandum Nr. 3 gefassten Beschluss der Stockwerkeigentümersammlung aufgehoben.

E. 2

Der Verlauf des erstinstanzlichen Verfahrens ist im angefochtenen Urteil des Bezirksgerichts Horgen (Vorinstanz) vom 22. März 2022 dargestellt (act. 63 S. 9 ff.); darauf kann verwiesen werden. Das Urteilsdispositiv ist vorne wiedergegeben.

Am 13. Mai 2022 erhob die Beklagte Berufung gegen das Urteil der Vorinstanz (act. 61); der gleichzeitig gefasste Beschluss, auf Rechtsbegehren Ziffer 2 bezüglich Aufhebung eines Beschlusses über einen Passepartout nicht einzutreten, ist nicht angefochten worden. Mit Verfügung vom 27. Juni 2022 wurde ihr Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses angesetzt. Gleichzeitig wurde das Rubrum dahingehend angepasst, dass die verstorbene bisherige Klägerin 2, deren Rechtsnachfolger der Kläger 1 ist, aus dem Rubrum gestrichen wurde (act. 64). Mit Verfügung vom 23. August 2022 wurde das Fristerstreckungsgesuch der Beklagten für die Leistung des Kostenvorschusses abgewiesen und in Anwendung von Art. 101 Abs. 3 ZPO eine Nachfrist zur Leistung des Kostenvorschusses angesetzt (act. 67). Innert dieser Nachfrist wurde der Kostenvorschuss alsdann bezahlt (act. 69). Weiterungen sind nicht erforderlich. Das Verfahren ist spruchreif (vgl. Art. 312 Abs. 1 HS 2 ZPO). II. 1. Die Beklagte ist durch das angefochtene Urteil beschwert. Es handelt sich um einen berufungsfähigen Entscheid (Art. 308 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 ZPO; vgl. act. 63 S. 44 E. V.1). Die Berufung wurde form- und fristgerecht erhoben (Art. 311

- 5 - Abs. 1 ZPO; vgl. act. 58/1) und der Kostenvorschuss wurde (letztlich) geleistet (act. 69). Dem Eintreten auf die Berufung steht insoweit nichts entgegen.

E. 2.1

Die Vorinstanz hat sodann aus dem genannten Verfahren CG140024-F zwischen denselben Parteien die folgenden Ergebnisse als gerichtsnotorisch aufgeführt: Die Wohnflächenberechnung der Beklagten sei hinsichtlich der vor den einzelnen Wohnungen gelegenen "Links", hinsichtlich des Zwischenraums (auch "Wintergarten" oder "Pflanzenraum" genannt) der Kläger 3 und 4 (nunmehr Kläger 2 und 3, Anmerkung hinzugefügt) sowie hinsichtlich der Waschküche und der rollstuhlgängigen Rampe der Pflegewohngruppe zu korrigieren. Die um diese Flächen korrigierte Wohnflächenberechnung habe folgende Veränderungen des Kostenverteilungsschlüssels zur Folge: Kläger 1 und 2 (nunmehr Kläger 1, Anmerkung hinzugefügt) -5.85%, Kläger 3 und 4 (nunmehr Kläger 2 und 3) -12.5%, Stockwerkeigentümer Friess +3.37%, Stockwerkeinheit 1.1 (Pflegewohngruppe) +22.17% und Wohnbaukasten 5 -1.39%. Diese Abweichungen seien nicht in technischen Ungenauigkeiten der Berechnung begründet, sondern in der unterschiedlichen Anrechnung bzw. Nichtanrechnung bestimmter Räume. Schliesslich seien die festgestellten Abweichungen, die sich teils im zweistelligen Prozentbereich bewegten, ohne Weiteres als erheblich zu betrachten (act. 63 E. IV.B.4. S. 22 f., je mit Hinweis auf die genaue Stelle im Urteil CG140024-F).

Die Beklagte bringt hierzu in der Berufung vor, der Inhalt des Urteils im Verfahren CG140024 sei entgegen der Vorinstanz nicht gerichtsnotorisch und hätte daher im angefochtenen Urteil nicht Beachtung finden dürfen, soweit die Kläger im vorliegenden Verfahren die entsprechenden Behauptungen nicht vorgebracht hätten (act. 61 S. 5).

- 9 -

E. 2.2

Die Rüge der Beklagten geht fehl. Wie die Vorinstanz zutreffend festgehalten hat, gilt eine Tatsache als gerichtsnotorisch im Sinne von Art. 151 ZPO, wenn das Gericht sie aus seiner richterlichen Tätigkeit, insbesondere aus früheren Verfahren kennt (act. 63 S. 17 f. E. IV.A.2.4 unter Hinweis auf BSK ZPO-GUYAN, 3. Aufl. 2017, Art. 151 N 3). Weiter hat die Vorinstanz festgehalten, über den Wortlaut des Gesetzes hinaus bedürften gerichtsnotorische Tatsachen nach herrschender Lehre nicht nur keines Beweises, sondern müssten von den Parteien nicht einmal behauptet werden (act. 63 a.a.O. unter Hinweis auch KUKO ZPO-BAUMGARTNER, Art. 151 N 10). Die Beklagte setzt sich mit diesen Erwägungen inhaltlich nicht auseinander, sondern begnügt sich mit der Feststellung, der Inhalt des Urteils im vorangegangenen Verfahren CG140024 zwischen denselben Parteien sei nicht gerichtsnotorisch und dürfe nicht berücksichtigt werden. Das vermag den Anforderungen an die Beschwerdebegründung nicht zu genügen (vgl. oben, E. II.2.1.) und ist schon daher nicht beachtlich. Darüber hinaus träfe es inhaltlich nicht zu (vgl. etwa nebst den von der Vorinstanz genannten Belegstellen ZK ZPO HASENBÖHLER, 3. Aufl. 2016, Art. 151 N 7; STAEHELIN/STAEHELIN/GROLIMUND, Zivilprozessrecht, 3. Aufl. 2019, § 18 Rz 10; GULDENER, Zivilprozessrecht, 3. Aufl. 1979, S. 161 Fn 6). 3.1. Die Beklagte bringt in der Berufung vor, es seien zu Unrecht die Ziffern 14 und 15 ihres Benutzungs- und Verwaltungsreglements von der Vorinstanz nicht beachtet worden, denn das Verwaltungsreglement sei im Grundbuch angemerkt und daher als gerichtsnotorisch zu berücksichtigen, und zwar mit seinem ganzen Inhalt. Das Gericht müsse alle öffentlichen Urkunden vom Grundbuchamt einfordern, die für die Beurteilung erforderlich seien, dazu gehörten auch Dienstbarkeitstexte und angemerkte Stockwerkeigentümerreglemente. Aus Ziff. 14 ihres Reglementes ergibt sich laut der Beklagten, dass die Rampe und die in ihr

erstellten Räume zu Recht in ihrem Nebenkostenverteiler nicht berücksichtigt worden seien (act. 61 Rz II.1.c S. 4, II.1.k S. 6, II.2. S. 7). 3.2. Die Vorinstanz hat hierzu im angefochtenen Urteil festgehalten, gemäss Art. 151 ZPO bedürften offenkundige und gerichtsnotorische Tatsachen keines Beweises. Einträge in öffentlichen Registern wie dem Grundbuch seien notorische

- 10 - Tatsachen im Sinne von Art. 151 ZPO, die weder behauptet noch bewiesen werden müssten. Als offenkundig könnten indes nur solche Tatsachen aus öffentlichen Registern gelten, die jedermann ohne besonderen Interessennachweis zugänglich seien. Im Bereich des Grundbuchs falle darunter gemäss Art. 970 Abs. 2 und 3 ZGB i.V.m. Art. 26 Abs. 1 lit. c GBV auch die Anmerkung des Reglements einer Stockwerkeigentümergeinschaft. Gemeint sei damit aber nur der entsprechende Eintrag im Hauptbuch (so ausdrücklich Art. 970 Abs. 2 ZGB sowie die Marginalie zu Art. 26 GBV). Dort werde bei einer Anmerkung lediglich ein Stichwort sowie das Datum und die Belegnummer vermerkt (Art. 125 Abs. 1 GBV). Das Stichwort sei vorliegend "Benutzungs- und Verwaltungsreglement der Stockwerkeigentümergeinschaft A._____, E._____-strasse 1, 3A-D, 39, 41, 43, 45 und 2, F._____" (Grundbuchanmeldung im Anhang zu act. 55). Der Inhalt des Reglements sei dagegen nicht auf dem Hauptbuchblatt eingetragen, sondern ergebe sich aus dem entsprechenden Beleg. Dieser wiederum sei nicht ohne Weiteres öffentlich zugänglich, sondern nur bei Glaubhaftmachung eines Interesses (Art. 970 Abs. 1 ZGB). Der Inhalt des Reglements sei damit ebenso wenig offenkundig wie z.B. der Inhalt eines Kaufvertrags, der als Beleg für den Eintrag als Eigentümer einer Liegenschaft auf dem Hauptbuchblatt diene. Es handle sich also nicht um eine notorische Tatsache (act. 63 S. 26 E. II.B.5.7).

Die Beklagte setzt sich mit diesen überzeugenden Erwägungen der Vorinstanz in ihrer Berufung nicht auseinander, sondern wiederholt ihren bereits vor Vorinstanz eingenommenen Standpunkt (act. 63 S. 25; vgl. oben, E. 3.1.), der Inhalt des Reglements sei notorisch. Es hat deshalb mit den soeben wiedergegebenen Erwägungen sein Bewenden. Die Vorinstanz war daher entgegen der Beklagten nicht gehalten, von sich aus den Inhalt des Stockwerkeigentümerreglements zu beachten, soweit dieser von den Parteien nicht rechtskonform behauptet wurde. Ist eine Tatsache nicht notorisch, so ist sie von den Parteien unter Geltung der Verhandlungsmaxime zu behaupten, wobei solche Behauptungen grundsätzlich nur beachtlich sind, wenn sie vor dem Fall der Novenschanke gemäss Art. 229 ZPO vorgebracht werden. Die Beklagte hat sich weder in der Klageantwort (act. 9) noch in der Duplik (act. 23) auf Ziffer 14 ihres Stockwerkeigentümerreglements berufen, sondern erst anlässlich der Hauptverhandlung (act. 51

- 11 - S. 3 f.). Dies geschah nach dem soeben Dargelegten verspätet, und die Vorinstanz war damit entgegen der Beklagten (act. 61 S. 7) nicht gehalten, dieses verspätete Vorbringen noch zu berücksichtigen, wäre es doch der Beklagten bei zumutbarer Sorgfalt möglich gewesen, dieses Novum früher vorzubringen.

E. 2.2.1

Die Vorinstanz hat erwogen, gemäss Versammlungsprotokoll vom 27. März 2017 sei unter Traktandum 3 gesamthaft ein Beschluss über die Genehmigung

- 6 - der Jahresrechnung gefällt worden. Es seien nicht etwa separate Beschlüsse über den Kostenverteiler, einzelne Abrechnungen oder die Höhe der Akonto-Zahlungen gefasst worden. Der angefochtene Beschluss könne daher auch nur gesamthaft aufgehoben werden. Eine Aufhebung nur bezüglich einzelner Teile der Jahresrechnung, nämlich derjenigen, für

die der monierte Kostenverteiler nach Wohnflächen gelte, sei entgegen der Beklagten nicht möglich (act. 63 S. 28 E. IV.B.6.3). Mit diesen Erwägungen setzt sich die Beklagte in ihrer Berufung nicht auseinander und macht auch nicht geltend, die Vorinstanz habe den Sachverhalt unrichtig festgestellt (act. 61 Rz I.B. S. 3 sowie Rz II.4. S. 8). Vielmehr wiederholt sie dazu im Wesentlichen nur das bereits vor Vorinstanz Vorgetragene (vgl. act. 51 S. 3). Ihre diesbezügliche Kritik ist daher nicht zu hören.

E. 2.2.2

Unter dem Titel "Materielles" bringt die Beklagte vorab vor, es sei der Hintergrund des vorliegenden Verfahrens zu berichtigen bzw. zu ergänzen (act. 61 Rz II.1.). Das Rechtsmittelverfahren ist indes nicht dazu da, losgelöst vom vorinstanzlichen Urteil den Verfahrenshintergrund (gemeint wohl: die entsprechenden Tatsachenbehauptungen) zu ergänzen. Die Beklagte unterlässt es in der Folge denn auch weitestgehend, sich mit den vorinstanzlichen Erwägungen auseinander zu setzen und aufzuzeigen, was am vorinstanzlichen Urteil falsch gewesen sein soll, sondern wiederholt ihre vor Vorinstanz gemachten Behauptungen und begnügt sich mit rein appellatorischer Kritik am angefochtenen Urteil (act. 61 S. 4-6; vgl. auch act. 9 S. 5; act. 51 S. 3). Inhaltliche Kritik am angefochtenen Urteil bringt die Beklagte lediglich insofern vor, als sie zumindest sinngemäss geltend macht, die Vorinstanz habe den Begriff der Gerichtsnotorietät verkannt. Darauf wird zurückzukommen sein (nachfolgend E. III.2. f.). III. 1. In den Jahren 2012 und 2013 standen sich die Parteien des vorliegenden Verfahrens vor Gericht in Anfechtungsprozessen betreffend Beschlüsse der Stockwerkeigentümerversammlungen vom 11. November 2011 und 30. März 2012 gegenüber. An der Versammlung vom 11. November 2011 war u.a. eine Verteilung der laufenden Kosten nach Wohnflächen anstatt nach Wertquoten be-

- 7 - schlossen worden, was die Kläger in der Folge anfochten. Im Rahmen jener Prozesse schlossen die Parteien am 24. April 2013 anlässlich einer Instruktionsverhandlung einen Vergleich, in dessen Ziffer 4 sie eine noch vorzunehmende Neuberechnung der Wohnungsflächen vereinbarten (act. 54):

E. 4

Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagten unter Beilage eines Doppels von act. 61, sowie an das Bezirksgericht Horgen, je gegen Empfangsschein. Nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist gehen die erstinstanzlichen Akten an die Vorinstanz zurück.

E. 5

Eine Beschwerde gegen diesen Entscheid an das Bundesgericht ist innert 30 Tagen von der Zustellung an beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, einzureichen. Zulässigkeit und Form einer solchen Beschwerde richten sich nach Art. 72 ff. (Beschwerde in Zivilsachen) oder

- 13 - Art. 113 ff. (subsidiäre Verfassungsbeschwerde) in Verbindung mit Art. 42 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG). Dies ist ein Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG. Es handelt sich um eine vermögensrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 50'000.-. Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich II. Zivilkammer Die Vorsitzende:

lic. iur. E. Lichti Aschwanden Die Gerichtsschreiberin:

MLaw M. Schnarwiler

versandt am:

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