

# ZH\_GERICHTE PS210090 vom 27. Oktober 2020

Zh Gerichte, 2020-10-27, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_gerichte\\_PS210090](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_gerichte_PS210090)

FR: ZH\_GERICHTE PS210090 du 27 octobre 2020

IT: ZH\_GERICHTE PS210090 del 27 ottobre 2020

## Regeste

Zahlungsbefehl vom 27. Oktober 2020 / Betreuung Nr. ...

## Erwägungen

### E. 27

August 2020 sei indes vermerkt und somit belegt, dass selbst der Vertreter der Beschwerdeführerin durchaus vom Vorliegen der Vertretungsbefugnis der G.\_\_\_\_\_ AG ausgehe, wenn es in seinem Interessen liege (act. 31 S. 2 und 4 f.). 2.1. Die Beschwerdeführerin macht Ausführungen dazu, dass an der Stockwerkeigentümerversammlung vom 14. Mai 2012 keine (erforderliche) Wahl, sondern eine Übertragung der Verwaltung auf die G.\_\_\_\_\_ AG beschlossen worden sei. Sie scheint sich mit ihren diesbezüglichen Darlegungen gegen die Feststellung der Vorinstanz zu richten, dass davon ausgegangen werden dürfe, die G.\_\_\_\_\_ AG sei ab dem 1. Januar 2013 zur Aufnahme der Tätigkeit als Verwalterin, zur Vertretung der Stockwerkeigentümergeinschaft und zur Prozessführung befugt gewesen. Im Wesentlichen macht die Beschwerdeführerin aber geltend, bei der Frage, ob die G.\_\_\_\_\_ AG anlässlich der Stockwerkeigentümerversammlung vom 14. Mai 2012 (überhaupt) als Verwalterin gewählt worden und ihr die Verwaltung ab dem 1. Januar 2013 übertragen worden sei, handle es sich um eine materiell- rechtliche Frage, für deren Beantwortung das ordentliche Gericht resp. im Rahmen der hängigen Klage das Bezirksgericht Zürich und nicht die SchK- Aufsichtsbehörden zuständig seien. Eine Beurteilung gestützt auf das Protokoll über die Stockwerkeigentümerversammlung stehe der Vorinstanz nicht zu. Gleiches gelte für die materiellrechtliche Frage hinsichtlich der Übertragung der Verwaltung von der G.\_\_\_\_\_ AG auf die H.\_\_\_\_\_ AG. Die Vorinstanz dürfe keine Beurteilung des im Traktandum 3 der Stockwerkeigentümerversammlung vom 5. August 2020 gefällten Beschlusses vornehmen. Sie habe vielmehr vom Wechsel der Verwaltung von der G.\_\_\_\_\_ AG zur H.\_\_\_\_\_ AG spätestens am 5. August 2020, wahrscheinlich schon rückwirkend per 1. Januar 2020 auszugehen (act. 19 S. 3 N 2, S. 6 f. N 6.2, S. 11 N 6.5 und 8.).

- 11 - 2.2.1. Die betreibungsrechtliche Beschwerde (Art. 17 ff. SchKG) stellt ein spezifisch zwangsvollstreckungsrechtliches Institut verwaltungsrechtlicher Natur dar, welches im Interesse der am Verfahren Beteiligten eine einheitliche und richtige Anwendung des Betreibungs- und Konkursrechts gewährleisten soll. Im Sinne dieser Funktion haben die mit der SchK-Beschwerde angerufenen Aufsichtsbehörden den (gerügten) gesetzmässigen (Verfahrens-)Zustand wiederherzustellen bzw. die im Vollstreckungsverfahren entstandenen verfahrensmässigen Fehler zu korrigieren. Der Gegenstand des Beschwerdeverfahrens ist demgemäss auf Handlungen (oder Unterlassungen) der Vollstreckungsorgane beschränkt. Materiellrechtliche Ansprüche resp. Fragen sind im

Beschwerdeverfahren grundsätzlich nicht zu entscheiden, solche sind nur ausnahmsweise und insoweit zu prüfen, als ihre Beurteilung Vorfrage der zu entscheidenden betreibungsrechtlichen Rüge oder Frage ist (Markus Dieth, Beschwerde gemäss Art. 17 ff., AJP 2002 S. 363 ff., 363 f. und 366; Jolanta Kren Kostkiewicz, Schuldbetreibungs- und Konkursrecht, 3. A., Zürich 2018, § 2 N 179 f. und 201; Franco Lorandi, Betreibungsrechtliche Beschwerde und Nichtigkeit, Basel/Genf/München 2000, Art. 17 N 4, 24 und 101). Dem Entscheid der Aufsichtsbehörde kommt indes eine beschränkte materielle Rechtskraftwirkung zu, indem er nur Verbindlichkeit für das betreffende (Betreibungs-)Verfahren entfaltet, unter der Prämisse gleichbleibender Verhältnisse (BGer 6F\_14/2010 vom 20. Juni 2011 E. 2.4; Franco Lorandi, a.a.O., Art. 20a N 87-88; BSK SchKG I-Cometta/Möckli, 3. A., Basel 2021, Art. 21 N 15 m.w.H.). Die Beschwerdeführerin macht die fehlende Befugnis der G. \_\_\_\_\_ AG, im Namen der Stockwerkeigentümergeinschaft ein Betreibungsbegehren zu stellen, und damit einen Fehler im Vollstreckungsverfahren geltend, aus welchem die Ungültigkeit des Betreibungsbegehrens resultieren würde. Sie fordert mit ihrem Beschwerdeantrag Ziffer 3 demzufolge die Aufhebung der Betreibung. Wie die Vorinstanz zutreffend festhielt, kann der Betriebene sich mit Beschwerde nach Art. 17 ff. SchKG gegen eine Betreibung zur Wehr setzen, die von einem zur Vertretung der Gläubigerin nicht Befugten angehoben worden ist (vgl. act. 18 S. 5, Erw. 3.2., sowie auch BGE 144 III 277 E. 3.1.1 m.w.H.). Ob die Vertretungsmacht der G. \_\_\_\_\_ AG (als Verwalterin) vorgelegen hat oder nicht stellt eine Vorfrage der zu entscheidenden betreibungsrechtlichen Frage dar und kann für das Betreibungs-

- 12 - verfahren vorliegend nicht ohne Beurteilung der Stockwerkeigentümerbeschlüsse resp. der darüber geführten Protokolle sowie (konkludent) geschlossenen Verwaltungsverträge beantwortet werden. Über materiellrechtliche Vorfragen wird im SchK-Beschwerdeverfahren jedoch kein (Feststellungs-)Entscheid getroffen. Resultat und Gegenstand des Entscheides der SchK-Aufsichtsbehörden kann immer nur eine verfahrensrechtliche Korrektur (im Sinne der Aufhebung oder Abänderung einer Verfügung oder Anordnung einer Amtshandlung) im Betreibungsverfahren sein. Auf den Beschwerdeantrag Ziffer 2 der Beschwerdeführerin, welcher auf die Feststellung der nicht rechtmässigen Vertretung gerichtet ist, ist daher nicht einzutreten. 2.2.2. In Bezug auf die Äusserungen der Beschwerdeführerin zur von der Vorinstanz angenommenen Befugnis der G. \_\_\_\_\_ AG, die Stockwerkeigentümergeinschaft ab dem 1. Januar 2013 vertreten zu dürfen, ist festzuhalten, dass diese insofern nicht nachvollziehbar sind, als sie ausführt, eine Übertragung der Verwaltung auf eine dritte Person sei keine Wahl im Rechtssinn (vgl. act. 19 S. 7, 11). Dass im Protokoll der Stockwerkeigentümersammlung vom 14. Mai 2012 betreffend das Traktandum "Neuvergabe des Verwaltungsmandates per 1. Januar 2013" von "übertragen" gesprochen wird, ändert nichts daran, dass durch Stimmabgabe der Stockwerkeigentümer über die Vergabe des Amtes der Verwaltung an die G. \_\_\_\_\_ AG ab dem 1. Januar 2013 abgestimmt und ein einstimmiger, zustimmender Beschluss gefällt wurde, was eine Wahl resp. Bestellung im Sinne von Art. 712m Abs. 1 Ziffer 2 ZGB darstellt. Wie die Vorinstanz zutreffend festhielt liegen hinsichtlich (der Aufnahme) der Verwaltungstätigkeit der G. \_\_\_\_\_ AG zwei verschiedene Rechtsgeschäfte vor, nämlich ein Beschluss der Stockwerkeigentümersammlung sowie ein Verwaltungsvertrag mit der G. \_\_\_\_\_ AG (siehe act. 10/3 S. 3 und act. 10/1-2). Darüber hinaus ist für ein in Frage stellen der Stellung der G. \_\_\_\_\_ AG als Verwalterin der Stockwerkeigentümergeinschaft (zumindest bis zur Stockwerkeigentümersammlung

vom 5. August 2020) die Grenze im Grundsatz des Handelns nach Treu und Glauben (Art. 2 ZGB) zu sehen. Ein Anzweifeln der (rechtlichen) Grundlage für die Verwaltungstätigkeit der G.\_\_\_\_\_ AG ab dem 1. Januar 2013 erst nach mehr als acht Jahren ist als rechtsmissbräuchlich zu qualifizieren.

- 13 - 3.1. In Präzisierung ihrer Vorbringen bei der unteren Aufsichtsbehörde und unter Bezugnahme auf die vorinstanzlichen Erwägungen, gemäss Aktenlage und Parteiaussführungen habe zum Zeitpunkt der Betreuungseinleitung kein Verwaltungsvertrag zwischen der Stockwerkeigentümergeinschaft sowie der H.\_\_\_\_\_ AG vorgelegen, bringt die Beschwerdeführerin vor, es habe noch kein unterzeichneter Verwaltungsvertrag mit der H.\_\_\_\_\_ AG vorgelegen. Dass ein Verwaltungsvertrag (ohne Unterschriften) vorgelegen habe, ergebe sich aber aus dem Protokoll der Stockwerkeigentümersammlung vom 5. August 2020. Der Vertragsentwurf sei den Stockwerkeigentümern zusammen mit der Einladung zur Versammlung vom 5. August 2020 zugesandt worden (act. 19 S. 4 f. N 4).

3.2. Die Behauptung der Beschwerdeführerin, es habe ein Verwaltungsvertrag ohne Unterschriften vorgelegen, erhebt sie erstmals in der Beschwerde an die Kammer. Neu eingereicht wurde von ihr auch der entsprechende Bewirtschaftungsvertrag mit der H.\_\_\_\_\_ AG ohne Unterschriften (act. 21/3). Wie bereits dargelegt, finden solche Noven im Beschwerdeverfahren keine Berücksichtigung (vgl. oben Erw. B.). Zwar wurde ein Bewirtschaftungsvertrag im vorinstanzlichen Schreiben betreffend die Einladung zur Stockwerkeigentümersammlung vom 5. August 2020 als Beilage erwähnt (act. 3/8) und auch im bei den vorinstanzlichen Akten liegenden Protokoll der Versammlung findet sich ein Verweis auf einen "neuen Vertrag H.\_\_\_\_\_ AG" (act. 3/14 S. 2). Selbst wenn somit davon auszugehen ist, dass ein nicht unterzeichneter Verwaltungsvertrag mit der H.\_\_\_\_\_ AG resp. ein Vertragsentwurf vorgelegen hat, ist damit jedoch noch kein Abschluss eines Verwaltungsvertrages mit derselben bewiesen und die vorinstanzlichen Erwägungen sind insofern auch nicht falsch. Weder dargetan noch ersichtlich ist, dass die Beschwerdeführerin aus dem blossen Vorliegen eines Vertragsentwurfes etwas zugunsten des von ihr in der Beschwerde eingenommenen Standpunktes (fehlende Berechtigung der G.\_\_\_\_\_ AG zur Betreuungseinleitung am 23. Oktober 2020 im Namen der Stockwerkeigentümergeinschaft) ableiten könnte.

4.1. Die Beschwerdeführerin stellt sich des Weiteren gegen die vorinstanzliche Erwägung, die H.\_\_\_\_\_ AG habe ihre Tätigkeit als Verwalterin nicht vorbehaltlos

- 14 - auf- bzw. die Wahl nicht konkludent angenommen. Sie macht geltend, die Schreiben der H.\_\_\_\_\_ AG vom Februar 2020, vom 2. April 2020 und 18. Mai 2020 würden aufzeigen, dass diese geglaubt habe, die Verwaltung ab Anfang 2020 ausüben zu können. Mit Schreiben im Februar 2020 habe die H.\_\_\_\_\_ AG die Stockwerkeigentümer darüber informiert, dass per 1. Januar 2020 sämtliche Liegenschaften in die H.\_\_\_\_\_ AG übertragen worden seien. Mit den Schreiben vom 2. April 2020 und 18. Mai 2020 sei die H.\_\_\_\_\_ AG wegen der Betriebskostenabrechnung bzw. wegen der Vorschüsse an die Stockwerkeigentümer gelangt. Die Beschwerdeführerin erklärt, ihr Rechtsvertreter habe der G.\_\_\_\_\_ AG und der H.\_\_\_\_\_ AG auf die Schreiben hin mitgeteilt, dass zwischen der H.\_\_\_\_\_ AG und der Stockwerkeigentümergeinschaft kein Rechtsverhältnis bestehe. Daraufhin habe sich O.\_\_\_\_\_, G.\_\_\_\_\_ AG, mit E-Mail vom 7. Juli 2020 entschuldigt, das Schreiben sei auf falschem Briefpapier ausgestellt worden. Trotzdem habe wiederum die H.\_\_\_\_\_ AG die Stockwerkeigentümer mit Schreiben vom 20. Juli 2020 zur ordentlichen Stockwerkeigentümersammlung 2020 eingeladen, an welcher der (bereits erfolgte)

Wechsel der Verwaltung im Sinne einer Bestätigung offiziell habe beschlossen werden sollen, nachdem er bereits im Februar 2020 mitgeteilt worden sei. Vor diesem Hintergrund habe sich der Stockwerkeigentümer Dr. iur. C.\_\_\_\_\_ wohl auch für einen rückwirkenden Wechsel zur H.\_\_\_\_\_ AG per 1. Januar 2020 einverstanden erklärt. Mit Schreiben vom 17. August 2020 (Zahlungserinnerung / -aufforderung) habe die H.\_\_\_\_\_ AG zudem ihre Tätigkeit auch nach der Stockwerkeigentümerversammlung vom 5. August 2020 weitergeführt (act. 19 S. 5 N 4, S. 8 f. N 6.2 und 6.3). Die Tatsache, dass dennoch die G.\_\_\_\_\_ AG das Betreibungsbegehren unterzeichnet habe, erklärt die Beschwerdeführerin damit, dass die Stockwerkeigentümergeinschaft bereits anfangs September 2020 vom Schlichtungsgesuch betreffend die Anfechtung der Beschlüsse der Stockwerkeigentümerversammlung vom 5. August 2020 Kenntnis erlangt habe (act. 19 S. 9 f. N 6.3). Die Beschwerdeführerin schliesst, aufgrund der genannten Sachlage sei der Wechsel der Verwaltung zumindest per Datum der Stockwerkeigentümerversammlung vom 5. August 2020, wahrscheinlich aber rückwirkend per 1. Januar 2020 erfolgt. Keinesfalls könne aufgrund des in Traktandum 3 gefällten Stockwer-

- 15 - keigentümerbeschlusses vom 5. August 2020 gefolgert werden, der Verwaltungsvertrag der G.\_\_\_\_\_ AG sei noch nicht beendet gewesen oder der Verwaltungswechsel werde erst per 1. Januar 2021 erfolgen (act. 19 S. 10 N 6.4). Eine gewillkürte Stellvertretung liege hinsichtlich der Stellung des Betreibungsbegehrens nicht vor, da keine Vollmacht der Stockwerkeigentümergeinschaft an die G.\_\_\_\_\_ AG ins Recht gereicht worden sei. Auch habe die Stockwerkeigentümergeinschaft nachträglich keine vollmachtlose Stellvertretung durch die G.\_\_\_\_\_ AG genehmigt (act. 19 S. 12 N 10). 4.2. Aufgrund der Ausführungen der Beschwerdeführerin, trotz ihres Hinweises, dass zwischen der H.\_\_\_\_\_ AG und der Stockwerkeigentümergeinschaft kein Rechtsverhältnis bestehe, habe die H.\_\_\_\_\_ AG die Stockwerkeigentümer mit Schreiben vom 20. Juli 2020 zur ordentlichen Stockwerkeigentümerversammlung 2020 eingeladen, stellt sich die Frage, wie sich dies auf die Beschlussfassung vom 5. August 2020 auswirkte. Nach Art. 712n Abs. 1 ZGB wird die Versammlung der Stockwerkeigentümer vom Verwalter einberufen. Eine gesetzeswidrige resp. mangelhafte Einberufung kann zur Ungültigkeit oder sogar Nichtigkeit der an der Stockwerkeigentümerversammlung gefassten Beschlüsse führen. Auf Nichtigkeit eines Beschlusses hat das Bundesgericht schon geschlossen, als dieser von einer Versammlung gefällt wurde, die von einer unzuständigen Person resp. einem unzuständigen Organ einberufen wurde. Ob die Ungültigkeit oder Nichtigkeit eines Beschlusses vorliegt, kann nicht abstrakt und allgemein gesagt werden, sondern ist anhand des konkreten Einzelfalles zu bestimmen, wobei bei der Annahme von Nichtigkeit Zurückhaltung geboten ist (vgl. ZK-Wermelinger, Das Stockwerkeigentum, 2. A. 2019, S.1194 f., Art. 712n N 83 und 85 f.; siehe BGer 5A\_205/2013 vom 16. August 2013 E. 4. m.w.H. sowie BGer 5A\_972/2020 vom 5. Oktober 2021 E. 7.2.3.3.). Vorliegend ist zu beachten, dass gemäss dem Protokoll der Stockwerkeigentümerversammlung alle Stockwerkeigentümer fristgerecht und vollständig eingeladen wurden sowie an der Versammlung vom 5. August 2020 anwesend resp. vertreten waren. Nach dem Protokoll hatte der Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin zu Beginn der Versammlung angemerkt, dass die Einladung zu dieser auf H.\_\_\_\_\_ -Briefpapier verschickt worden sei, wofür sich O.\_\_\_\_\_ als Vorsitzende der Versammlung entschuldigte (act. 3/14 S. 2).

- 16 - Entsprechend dem Protokolleintrag war somit nicht von einer Einberufung der Versammlung durch eine unzuständige Person, sondern von einer Einberufung durch die

Verwaltung auf falschem Briefpapier ausgegangen worden. Demgemäss findet sich im Protokoll über die Versammlung (auch wenn die Beschwerdeführerin vor Vorinstanz anderes behauptete, act. 1 S. 5 Rz. 4) kein Hinweis darauf, dass sich jemand (von den vollständig anwesenden resp. vertretenen Stockwerkeigentümern) vor der Beschlussfassung über die Einberufung durch eine unzuständige Person resp. Verwaltung beschwert hätte und geltend gemacht worden wäre, es sei keine Beschlussfassung möglich. Eine Auswirkung der Verwendung des falschen Briefpapiers auf die Beschlussfassung im konkreten Fall resp. eine daraus resultierende ungültige oder gar nichtige Beschlussfassung ist folglich zu verneinen.

4.3. Was den Inhalt des Protokolls der Stockwerkeigentümerversammlung vom 5. August 2020 sowie ein Abstellen auf dieses anbelangt, so ist darauf hinzuweisen, dass die Beschwerdeführerin anführt, das Protokoll vom 11. August 2020 gelte – entgegen dem darin Festgehaltenen – nach aktuellem Reglement nicht als genehmigt, sofern nicht eine Einsprache innerhalb von 30 Tagen nach Erhalt schriftlich an die Verwaltung erfolgt sei. Es bedürfe daher der Genehmigung durch die Stockwerkeigentümerversammlung (act. 19 S. 8 f. N 6.3). Die Beschwerdeführerin äusserte solches vor Vorinstanz noch nicht, sie bringt dies neu in ihrer Beschwerde an die Kammer vor und legt neu einen Auszug aus dem Reglement vor (act. 21/7); es handelt sich um nicht zu beachtende Noven (vgl. oben Erw. B.). Aber selbst bei Beachtung des neu vorgelegten Auszugs des Reglements der Stockwerkeigentümergeinschaft geht das neu Vorgetragene daraus nicht hervor. In Art. 30, letzter Absatz, des Reglements wird einzig die Protokollierung der Versammlungsbeschlüsse und die Aufbewahrung des Protokolls thematisiert. Die Reglementsbestimmung entspricht der gesetzlichen Regelung in Art. 712n Abs. 2 ZGB. Eine Genehmigung des Protokolls durch die Stockwerkeigentümerversammlung ist von Gesetzes wegen als auch gemäss dem vorgelegten Auszug des Reglements nicht vorgeschrieben. Eine solche erfolgt in der Praxis oftmals freiwillig (zur Entlastung des Protokollführers sowie zum definitiven und formellen Abschluss des Protokolls). Das Vorliegen eines Genehmigungsbeschlusses stellt

- 17 - keine Gültigkeitsvoraussetzung für das Protokoll dar. Es entfaltet auch ohne Genehmigung uneingeschränkte Geltung bzw. Rechtskraft (siehe dazu Haas, Fallstricke bei der Protokollierung der Stockwerkeigentümerversammlung, in: Wermlinger (Hrsg.), Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2014, S. 42 m.w.H.). Folglich ist nichts ersichtlich, was einem Abstellen auf das Protokoll vom 11. August 2020 entgegenstehen würde. Dem Protokoll mit seinem Wortlaut kommt eine Informations- und (hohe) Beweisfunktion hinsichtlich der an der Stockwerkeigentümerversammlung getroffenen Beschlüsse zu (vgl. Haas, a.a.O., S. 25). Die Vorinstanz kam aufgrund des Wortlautes des Protokolls ("Anstreben", "Bewilligen") zum Schluss, der Verwaltungswechsel sei auf einen künftigen Zeitpunkt beschlossen worden. Sie verwarf das Vorliegen einer Beendigung der Vertragsbeziehung zur G.\_\_\_\_\_ AG durch sofortige Abberufung, Kündigung des Verwaltungsvertrages, Demission oder Aufhebungsvertrag (vgl. oben zusammengefasst in Erw. C.2.). Mit diesen vorinstanzlichen Erwägungen setzt sich die Beschwerdeführerin nicht im Einzelnen auseinander resp. sie setzt diesen nichts Konkretes entgegen. Sie führt einzig an, der von der Vorinstanz zitierte Satz, "daher wird ein Wechsel des Verwaltungsmandates zur H.\_\_\_\_\_ AG angestrebt", sei nicht geäussert und absichtlich zweckbedingt in das Protokoll eingeflossen (act. 19 S. 8 f. N 6.3). Wie gesehen kann auf den Wortlaut des Protokolls abgestellt werden. Eine Berichtigung des Protokollinhalts wäre überdies umgehend resp. fristgerecht bei der Protokollführerin zu beantragen gewesen (Haas, a.a.O., S. 47 f.). Die Beschwerdeführerin macht nicht geltend dies getan zu haben. Ihre Einwände

zur Geltung des Protokolls führt sie wie bereits gesagt erst neu und damit unbeachtlich in der Beschwerde an die Kammer an. In Bezug auf den Zeitpunkt des Verwaltungswechsels gemäss Beschlussprotokoll verweist die Beschwerdeführerin zwar zutreffend darauf, dass Dr. iur. C. \_\_\_\_\_ anlässlich der Versammlung sein Einverständnis mit einem rückwirkenden Wechsel per 1. Januar 2020 erklärt hatte. Nicht aus dem Protokoll ersichtlich ist jedoch, dass solches in der Folge beschlossen wurde. Ebenfalls nicht von Belang sind sodann die Ausführungen der Beschwerdeführerin dazu, was vor dem Beschluss der Stockwerkeigentümer über den Verwaltungswechsel am 5. August 2020 von der G. \_\_\_\_\_ AG oder der H. \_\_\_\_\_ AG (bereits im Februar 2020) mitgeteilt worden resp. wovon die H. \_\_\_\_\_

- 18 - AG in Bezug auf ihre Vertretungsbefugnis ausgegangen ist. Auch in Bezug auf einen am 5. August 2020 beschlossenen Wechsel per 1. Januar 2021, welchen die G. \_\_\_\_\_ AG vor Vorinstanz anführte (act. 9 S. 2), findet sich im Versammlungsprotokoll vom 11. August 2020 keine Stütze (act. 3/14 S. 2). Weder geltend gemacht noch (aus dem Versammlungsprotokoll oder den Akten) ersichtlich ist zudem, dass bereits vor oder anlässlich der Versammlung vom 5. August 2020 ein Verwaltungsvertrag mit der H. \_\_\_\_\_ AG unterzeichnet worden wäre (vgl. dazu auch oben Erw. D.3.2.). Wie die Vorinstanz zutreffend festhielt, ist in dem unter Traktandum 3 gefassten Beschluss kein konkreter Zeitpunkt des Wechsels der Verwaltung genannt (vgl. act. 18 S. 8 und act. 3/14 S. 2). Das unter Traktandum 3 verwendete Wort "Wechsel" impliziert eine mit dem Beschluss angestrebte nahtlose Ablösung der früheren durch die neue Verwaltung und insbesondere keine rückwirkende Abberufung der G. \_\_\_\_\_ AG. 4.4. Wie bereits den vorinstanzlichen Erwägungen entnommen werden kann (act. 18 S. 5 Erw. 3.3.), ist die Rechtsbeziehung zwischen der Verwaltung und der Stockwerkeigentümergeinschaft eine zweidimensionale: Sie besteht aus einem organschaftlichen Teil, nämlich dem Wahlakt (Art. 712m Abs. 1 Ziffer 2 ZGB). Untrennbar dazu gehört ein schuld- oder vertragsrechtlicher Teil. Die Wahl einer Verwaltung durch die Stockwerkeigentümersammlung ist eine einseitige Willensäusserung und gilt als Angebot derselben. Eine Annahme der Wahl durch die gewählte Verwaltung ist erforderlich. Eine solche kann sogar durch konkludentes Handeln bekundet werden, indem die Verwaltung (nach der Wahl) einfach (vorbehaltlos) ihre Tätigkeit aufnimmt. Die Annahme der Wahl führt gleichzeitig zum Abschluss eines Verwaltungsvertrages, welcher notwendiger Bestandteil der zweidimensionalen rechtlichen Beziehung zwischen der Verwaltung und der Stockwerkeigentümergeinschaft ist. Der Verwaltungsvertrag untersteht keiner Formpflicht, er kann also auch mündlich oder sogar konkludent abgeschlossen werden (ZK-Wermelinger, Das Stockwerkeigentum, 2. A. 2019, Art. 712q N 57 f., 127, 160 und 163). Eine Möglichkeit, der Rechtsbeziehung zwischen dem Verwalter und der Stockwerkeigentümergeinschaft ein Ende zu bereiten, ist die Abberufung (Art. 712r Abs. 1 ZGB) durch Beschluss der Stockwerkeigentümersammlung. Die Abberufung ist ein Widerruf des Wahlaktes der Stockwerkeigentümersam-

- 19 - sammlung durch einseitige Willenserklärung der Stockwerkeigentümergeinschaft (auflösendes Gestaltungsrecht); sie beendet u.a. die Vertretungsbefugnis der Verwaltung. Die Abberufung stellt eine organschaftliche, uneinschränkbare Befugnis dar, welche insbesondere unabhängig von Bestimmungen (wie Kündigungsfristen) des Verwaltungsvertrages ist. Die Liquidierung des Vertragsverhältnisses bleibt vorbehalten (vgl. ZK-Wermelinger, a.a.O., Art. 712r N 10-13). Der anlässlich der

Stockwerkeigentümerversammlung vom 5. August 2020 unter Traktandum 3 festgehaltene Beschluss "Der Wechsel der Verwaltung von der G.\_\_\_\_\_ AG zur H.\_\_\_\_\_ AG wird mit 4 Ja-Stimmen zu 1 Nein-Stimme (Herr X.\_\_\_\_\_) bewilligt" (act. 3/14 S. 2), kann nicht anders verstanden werden, als dass zugleich eine Wahl der H.\_\_\_\_\_ AG sowie eine Abberufung der G.\_\_\_\_\_ AG als Verwalterin beschlossen wurde. Zur Abberufung der G.\_\_\_\_\_ AG reichte ein dahingehender Versammlungsbeschluss. Die Abberufung charakterisiert sich als auflösendes Gestaltungsrecht; die Gestaltungswirkung tritt bezüglich der Amts- enthebung und dem Verlust der Vertretungsbefugnis der Verwaltung ein. Eine zusätzliche (vorgängige) Auflösung des Verwaltungsvertrages unter Einhaltung der vereinbarten Kündigungsfrist und/oder eine Demission seitens der Verwaltung (vgl. Wortmeldung von Rechtsanwalt X.\_\_\_\_\_ gemäss Protokoll vom 11. August 2020, act. 3/14 S. 2) war nicht (zusätzlich) nötig (vgl. BK Meier-Hayoz/Rey, Bd. IV, Bern 1988, Art. 712r N 7, 11 und auch ZK-Wermelinger, a.a.O., Art. 712r N 10, 12). Selbst wenn – wie die Vorinstanz erwog – aufgrund des Wortlauts des Protokolls vom 11. August 2020 nicht von einer Abberufung der G.\_\_\_\_\_ AG mit sofortiger Wirkung und einem unmittelbaren Wechsel zur H.\_\_\_\_\_ AG als Verwal- tung durch entsprechende Wahl ausgegangen würde, so ist doch – wie die Be- schwerdeführerin vor Vorinstanz und wiederum in ihrer Beschwerde an die Kam- mer ausführte (act. 1 S. 6 Rz. 6 und act. 19 S. 9, Ende des 2. Absatzes) – zu be- rücksichtigen, dass die H.\_\_\_\_\_ AG mit Schreiben vom 17. August 2020 mit einer Zahlungserinnerung resp. -aufforderung an die Beschwerdeführerin gelangte (act. 3/16). Die Rechnungsstellung und Einziehung (Inkasso) von Beitragsforde- rungen gehört zu den typischen Verwaltungsaufgaben (vgl. Art. 712s Abs. 2 ZGB). Vor dem Hintergrund des zuvor am 5. August 2020 getroffenen Stockwer- keigentümerbeschlusses ist entgegen den vorinstanzlichen Erwägungen im

- 20 - Schreiben vom 17. August 2020 eine vorbehaltlose Aufnahme der Verwaltungstä- tigkeit durch die H.\_\_\_\_\_ und damit eine konkludente Annahme der Wahl durch die Stockwerkeigentümerversammlung zu sehen. Spätestens ab dem 17. August 2020 ist somit von einer gegenüber der H.\_\_\_\_\_ AG eingetretenen resp. gegen- über der G.\_\_\_\_\_ AG beendeten Befugnis zur Vertretung der Stockwerkeigentü- mergemeinschaft auszugehen. Dabei kommt es entgegen der von Dr. iur. C.\_\_\_\_\_ geäusserten Meinung (vgl. oben Erw. D.1.2.) nicht darauf an, aus wel- chem Zeitraum die in Betreuung gesetzte Forderung stammt. In Bezug auf die Befugnis der Verwaltung zur Stellung des Betreibungsbegehrens im Namen der Stockwerkeigentümergeinschaft ist dies nicht von Belang. 5. Nach dem Ausgeführten ist folglich davon auszugehen, dass die G.\_\_\_\_\_ AG im Zeitpunkt der Stellung des Betreibungsbegehrens am 23. Oktober 2020 (act. 8/1-2) nicht mehr als Verwalterin der Stockwerkeigentümergeinschaft berechtigt war, diese zu vertreten. Da die Betreibungsanhebung (im Nachhinein im Beschwerdeverfahren) durch die Stockwerkeigentümergeinschaft auch nicht genehmigt wurde, resultiert daraus die Ungültigkeit des Betreibungsbe- gehrens (vgl. BSK SchKG I-Kofmel Erhenzeller, a.a.O., Art. 67 N 23 m.w.H.). Die Beschwerdeanträge-Ziffer 1 und 3 der Beschwerdeführerin sind folglich insoweit gutzuheissen, als die Betreuung-Nr. 1 des Betreibungsamtes Zürich ... wegen Ungültigkeit des Betreibungsbegehrens aufzuheben ist. E. Kosten- und Entschädigungsfolgen Das Beschwerdeverfahren ist kostenlos (Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 SchKG und Art. 61 Abs. 2 GebV SchKG). Parteientschädigungen dürfen in diesem Verfahren nicht zugesprochen werden (Art. 62 Abs. 2 GebV SchKG). Es wird beschlossen:

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