

ZH_OBERGERICHT LB110025 vom 25. Juli 2011

ZH Obergericht, 2011-07-25, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_LB110025

FR: ZH_OBERGERICHT LB110025 du 25 juillet 2011

IT: ZH_OBERGERICHT LB110025 del 25 luglio 2011

Erwägungen

E. 1

Am 15. April 2006 schlossen die Kläger und Appellanten (nachfolgend: die Kläger) als Eigentümer der Grundparzelle Nr. 1._____ auf dem Gebiet der Gemeinde G._____ mit der Eigentümerschaft der benachbarten Grundparzelle Nr. 2._____, auf der sich das Mehrfamilienhaus H._____ befindet, zwei Verträge. Im ersten, öffentlich beurkundeten Vertrag wurden im Hinblick auf die Überbauung der Grundparzelle Nr. 1._____ zu deren Gunsten Zugangs- und Durchgangsrechte zu Lasten der Grundparzelle Nr. 2._____ geregelt. Im zweiten (einfach schriftlichen) Vertrag wurden Hang- und Böschungssicherungsmassnahmen geregelt, welche die Kläger vorzunehmen versprochen, unter Kostenbeteiligung der Gegenpartei im Umfang von Fr. 80'000.-. Die Grundparzelle Nr. 2._____ steht im Stockwerkeigentum diverser Personen, darunter die Beklagten und Appellanten (nachfolgend: die Beklagten).

E. 2

Die Kläger machen geltend, am zweiten Vertrag vom 15. April 2011 seien die einzelnen Stockwerkeigentümer als Partei beteiligt gewesen, und zwar als solidarisch haftende Schuldner (vgl. act. 2 S. 4, dort auch Ziff. 5). Mit ihrer Klage

- 4 - verlangen sie von den Beklagten als am zweiten Vertrag beteiligten Stockwerkeigentümern den Betrag von Fr. 80'000.-.

E. 2.1

Im Wesentlichen bringen die Kläger zur Begründung weiter vor, die Beklagten hätten sich im Vertrag gemäss dessen Art. 5 verpflichtet, an die Kosten der Hang- bzw. Böschungssicherungsmassnahmen nach deren Vollendung und Abnahme den eingeklagten Betrag zu leisten. Die Hang- und Böschungssicherungsmassnahmen seien längstens vollendet. Gleichwohl hätten die Beklagten die versprochene Leistung nicht erbracht. Soweit die Abnahme des Werkes Voraussetzung für die Fälligkeit der eingeklagten Forderung wäre, was sie – die Kläger – bestritten, sei diese Abnahme von den Beklagten vereitelt worden (vgl. act. 2 S. 6 [Rz. 15]). Die Forderung sei damit fällig geworden und geschuldet.

E. 2.2

Die Beklagten bestritten bereits in der Klageantwort nicht, sich durch den Vertrag vom 15. April 2006 persönlich als solidarisch haftende Schuldner verpflichtet zu haben (vgl. act. 14 S. 21, dort Ziff. 69 f.). Sie stellen sich jedoch im Wesentlichen auf den Standpunkt, die Hangsicherung sei nicht vollständig und vertragsgemäss erstellt worden (a.a.O., dort Ziff. 71 ff.). Die von den Parteien in Art. 5 des Vertrages vereinbarte Abnahme der Hangsicherung durch die Gemeinde oder durch die die Hangsicherung begleitende I._____

AG hätten sie nicht vereitelt. Es habe eine Beurteilung durch die I. _____ AG gegeben, mit dem Ergebnis, dass die Hangsicherung unvollständig, abweichend von den Vertragsplänen und in Verletzung der Regeln der Baukunst vorgenommen worden sei (vgl. a.a.O.). Da die Hangsicherung bis heute nicht vollendet worden und mit Mängeln behaftet sei, schuldeten sie den Klägern nichts (vgl. a.a.O., S. 25, dort Ziff. 94).

E. 3

Die Kläger machten die Klage mit Eingabe vom 3. März 2010 beim Bezirksgericht Uster anhängig. Es wurde die schriftliche Klageantwort eingeholt. Auch Replik und Duplik wurden im schriftlichen Verfahren erstattet. Nach Eingang der Duplikschrift wurde das Hauptverfahren mit Präsidialverfügung vom 4. Februar 2011 für geschlossen erklärt. Das Bezirksgericht erachtete den Prozess in der Folge als spruchreif und fällte am 28. März 2011 sein Urteil (act. 40 = act.

- 5 - 44), mit dem es die Klage abwies. Für weitere Details zur Geschichte des erstinstanzlichen Prozesses kann auf die Erwägungen auf S. 2 f. des angefochtenen Urteils (act. 40 = act. 44) verwiesen werden.

E. 3.1

Aufgrund der Akten ist ausgewiesen, dass die Beklagten bereits mit der Klageantwort nicht dagegen opponiert haben, aus dem Vertrag vom 15. April 2006 von den Klägern wegen der Entschädigung von Fr. 80'000.- für Hangsicherungsmaßnahmen als solidarisch haftende Schuldner in Anspruch genommen zu werden (vgl. vorn Ziff. I/2.2 mit Verweisen). Insoweit haben sie den entsprechenden Standpunkt der Kläger bereits damals anerkannt. Der im Berufungsverfahren vorgebrachte übereinstimmende Einwand beider Parteien, das Bezirksgericht habe das übersehen, erweist sich folglich als zutreffend. Richtig ist in diesem Zusammenhang ebenso, dass das Gesetz es nicht verbietet, als einzelner Stockwerkeigentümer zusätzlich zur oder anstelle der Gemeinschaft für Verpflichtungen, die in deren Interesse liegen, eine solidarische Haftung für Verbindlichkeiten gemäss Art. 143 Abs. 1 OR zu übernehmen. War es demnach bereits im bezirksgerichtlichen Verfahren die übereinstimmende Auffassung der Parteien, die Beklagten hätten sich im Vertrag vom 15. April 2006 (act. 3/4) als solidarische Schuldner gegenüber den Klägern gemäss Art. 143 Abs. 1 OR verpflichtet, bestand grundsätzlich kein Anlass zur

- 9 - Auslegung des Vertrages vom 15. April 2006 unter dem Aspekt der Passivlegitimation der Stockwerkeigentümergeinschaft, und es besteht auch heute keiner. Denn die Anerkennung ihrer Solidarschuldnerschaft aus dem Vertrag vom 15. April 2006 im Prozess gegenüber den Klägern wirkt nur für die Beklagten selbst, nicht hingegen für andere, am Prozess nicht beteiligte Personen, also auch nicht für die übrigen Stockwerkeigentümer, welche die Kläger mit der hier zu beurteilenden Klage nicht ins Recht gefasst haben.

E. 3.2

Das hat zur Folge, dass die Klage nicht wegen fehlender Passivlegitimation der Beklagten abgewiesen werden kann, sondern materiell erst noch zu prüfen sein wird. Nachdem die Kläger den Standpunkt einnehmen, die Beklagten seien ihnen aus dem Vertrag vom 15. April 2006 als Schuldner gemäss Art. 143 Abs. 1 OR solidarisch zur Leistung der Entschädigung verpflichtet, ist dabei zu berücksichtigen, dass den Beklagten gemäss Art. 145 OR insbesondere alle Einreden aus dem Vertrag zur Verfügung stehen, welche der Entstehung der Schuld von Fr. 80'000.- entgegenstehen usw. Gelegenheit, solche Einreden

zu erheben, hatten die Beklagten bereits hinreichend, und sie haben sie auch genutzt (vgl. vorn Ziff. I/2.2), wie auch die Kläger ausreichend Gelegenheit hatten, sich zu ihrem Klagefundament und den Einwänden der Beklagten zu äussern. Zur weiteren Prüfung der Klage bedarf es insoweit keiner weiteren Parteivorträge mehr, hingegen der Abklärung der strittigen Sachverhalte. Namentlich wird in ersten Schritten zu prüfen sein, was die Vertragsparteien unter der "Abnahme" der Hang- und Böschungssicherung gemäss Art. 5 des Vertrages verstanden haben – ihre Auffassungen dazu divergieren, wobei Wortlaut und Bindungswillen der Parteien an den Vertrag unbestritten sind, demnach ein Auslegungstreit vorzuliegen scheint. Ferner wird zu prüfen sein, ob etwa diese Abnahme von den Klägern gemäss Art. 5 des Vertrages verlangt wurde und – so das zu bejahen ist – wegen der tatsächlichen Vollendung der Arbeiten (welche bestritten ist) auch verlangt werden konnte bzw. durfte usw., oder endlich, ob es wegen "Vereitelungen" (soweit die Kläger ggf. entsprechende Sachverhalte behauptet haben) eines Verlangens nach Abnahme (etwa in Analogie zu Art. 91 OR) nicht bedurfte. Je nach dem Ergebnis dieser vertiefteren Prüfung, welche auch den versprochenen Umfang der Hangsicherungsmassnahmen

- 10 - abzuklären hat, wird allenfalls auch die Mangelhaftigkeit der Massnahme zu prüfen sein sowie wann entsprechende Rügen erhoben worden waren. 4. Die Klage ist demnach in wesentlichen Teilen ungeprüft geblieben, weshalb das angefochtene Urteil aufzuheben und die Sache gemäss Art. 318 Abs. 1 ZPO an die erste Instanz zurückzuweisen ist, zur weiteren Beurteilung und allfälligen Durchführung eines Beweisverfahrens. Das Bezirksgericht wird die weitere Prüfung der Klage sowie das Beweisverfahren nach dem neuen Recht durchzuführen haben (vgl. ZR 110 [2011] Nr. 6). Vor den Beweiserhebungen wird es den Parteien Gelegenheit einräumen müssen, ihre Beweismittel zu bezeichnen, und zwar im Einklang mit Art. 154 ZPO unter gerichtlichem Hinweis zu welchen Tatsachenbehauptungen genau. Das bedingt unter dem Titel der "Beweisverfügungen" (entgegen ZR 110 [2011] Nr. 6 E. 7.2) wenigstens den Erlass einer Verfügung analog der Beweisaufgabe bisherigen kantonalen Rechts (vgl. § 136 ZPO/ZH). III. (Kosten- und Entschädigungsfolgen) Bei diesem Ausgang des Berufungsverfahrens wird das Bezirksgericht einen gesamthaften Entscheid über die Kosten- und Entschädigungsfolgen (gemäss GebV OG und AnwGebV vom 8. September 2010) zu treffen haben. Die Regelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen des Berufungsverfahrens sind daher seinem Entscheid vorzubehalten. In Anwendung des § 12 GebV OG ist lediglich die Gerichtsgebühr für das Berufungsverfahren festzulegen, ausgehend von einem Streitwert von Fr. 80'000.-. Ferner ist vorzumerken, dass die Kläger bereits einen Kostenvorschuss geleistet haben, der bei der Liquidation der Prozesskosten durch das Bezirksgericht (vgl. Art. 111 ZPO) zu berücksichtigen sein wird.

- 11 - Es wird beschlossen: 1. Das Urteil des Bezirksgerichtes Uster vom 28. März 2011 wird aufgehoben und die Sache zur Ergänzung des Verfahrens und zu neuer Entscheidung im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurückgewiesen. 2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 7'950.- festgesetzt. 3. Die Regelung der Prozesskosten des vorliegenden Berufungsverfahrens wird dem neuen Entscheid des Bezirksgerichtes vorbehalten. 4. Es wird vorgemerkt, dass die Kläger einen Kostenvorschuss von Fr. 9'750.- geleistet haben.

E. 4

Die Kläger erhoben mit Schriftsatz vom 28. April 2011 rechtzeitig Berufung (act. 43) und leisteten den Kostenvorschuss, der mit Verfügung vom 10. Mai 2011 von ihnen einverlangt

worden war. Die Berufungsantwort (act. 55) erfolgte innert Frist. Das Berufungsverfahren erweist sich als spruchreif.

E. 5

Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Kläger unter Beilage eines Doppels von act. 55, an die Obergerichtskasse sowie – unter Beilage der Akten – an das Bezirksgericht Uster je gegen Empfangsschein.

E. 6

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 Art. 113 ff. (subsidiäre Verfassungsbeschwerde) in Verbindung mit Art. 42 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG). Dies ist ein Zwischenentscheid im Sinne von Art. 93 BGG. Es handelt sich um eine vermögensrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 80'000.-. Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

- 12 - Obergericht des Kantons Zürich II. Zivilkammer Die Gerichtsschreiberin: lic. iur. K. Findeisen versandt am:

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