

# ZH\_OBERGERICHT LF240082 vom 25. September 2024

ZH Obergericht, 2024-09-25, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_obergericht\\_LF240082](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_LF240082)

FR: ZH\_OBERGERICHT LF240082 du 25 septembre 2024

IT: ZH\_OBERGERICHT LF240082 del 25 settembre 2024

## Erwägungen

### E. 1.1

Mit Eingabe vom 22. Juli 2024 reichten die Gesuchsteller und Berufungskläger (nachfolgend Berufungskläger) beim Einzelgericht des Bezirksgerichts Bülach (nachfolgend Vorinstanz) ein Gesuch um Erlass superprovisorischer bzw. vorsorglicher Massnahmen gegenüber den Gesuchsgegnern und Berufungsklagen 1 bis 3 (nachfolgend Berufungsbeklagte) sowie der T.\_\_\_\_\_ AG gemäss vorstehenden Rechtsbegehren ein (act. 1). Mit Urteil vom 24. Juli 2022 wies die Vorinstanz das Gesuch ab (act. 9 = act. 14 = act. 16 [fortan zitiert als act. 14]).

### E. 1.2

Gegen dieses Urteil erhoben die Berufungskläger mit Eingabe vom 5. August 2024 fristgerecht (vgl. act. 10) Berufung mit obengenannten Berufungsanträgen (act. 15). Mit Verfügung vom 8. August 2024 wurde der Rechtsvertreterin der Berufungskläger Frist angesetzt, um fehlende Anwaltsvollmachten nachzureichen, und den Berufungsklägern die Leistung eines Kostenvorschusses von Fr. 3'500.– auferlegt (act. 18). Der Kostenvorschuss ging fristgerecht ein (act. 25). Mit Eingabe vom 11. August 2024 wurden die fehlenden Anwaltsvollmachten nachgereicht und die Berufungskläger machten ergänzende Ausführungen zu ihrer Berufung (act. 20). Mit Eingabe vom 12. August 2024 reichten die Berufungsbeklagten eine unaufgeforderte Stellungnahme ein (act. 22), zu welcher sich die Berufungskläger mit Eingabe vom 16. September 2024 äusserten (act. 27).

### E. 1.3

Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1-12). Das Verfahren erweist sich als spruchreif.

- 6 -

### E. 2.1

Erstinstanzliche Entscheide über vorsorgliche Massnahmen in vermögensrechtlichen Streitigkeiten sind mit Berufung anfechtbar, wenn der Streitwert der zuletzt aufrecht erhaltenen Rechtsbegehren mindestens Fr. 10'000.– beträgt (Art. 308 Abs. 1 lit. b i.V.m. Art. 308 Abs. 2 ZPO). Die Vorinstanz ging gestützt auf die Vorbringen der Berufungskläger von einem Streitwert von Fr. 60'940.– aus (vgl. act. 14 E. 8), was im Berufungsverfahren nicht beanstandet wird (act. 15 S. 9). Der Streitwert für die Berufung ist somit ohne Weiteres gegeben.

### E. 2.2

Bei vorsorglichen Massnahmen kommt das summarische Verfahren zur Anwendung (Art. 248 lit. d ZPO). Die Berufung ist in summarischen Verfahren innerhalb der zehntägigen Rechtsmittelfrist schriftlich, begründet und mit Rechtsmittelanträgen versehen

einzureichen (Art. 311 Abs. 1 ZPO i.V.m. Art. 314 Abs. 1 ZPO). Mit der Berufung kann die unrichtige Rechtsanwendung sowie die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Die Berufungsbegründung hat sich sachbezogen mit den Erwägungen des angefochtenen Entscheides auseinanderzusetzen. Es ist konkret aufzuzeigen, weshalb und in welchen Belangen der angefochtene Entscheid falsch sein soll und welche Dokumente diese Argumentation stützen. Abgesehen von offensichtlichen Mängeln hat sich das Berufungsgericht grundsätzlich auf die Beurteilung der in der Berufung und Berufungsantwort gegen das erstinstanzliche Urteil erhobenen Beanstandungen zu beschränken. Es genügt nicht, die vor erster Instanz vorgetragenen Ausführungen in der Rechtsmittelschrift zu wiederholen oder den angefochtenen Entscheid bloss in allgemeiner Weise zu kritisieren (BGE 138 III 374 E. 4.3.1; BGer 4A\_580/2015 vom 11. April 2016 E. 2.2). Neue Tatsachen und Beweismittel werden im Berufungsverfahren nur noch berücksichtigt, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor Vorinstanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 Abs. 1 ZPO).

- 7 -

### **E. 3**

Aufl., Basel 2021, Art. 261 N 4 ff.). Bei besonderer Dringlichkeit, insbesondere bei Vereitelungsgefahr, kann das Gericht die vorsorgliche Massnahme sofort und ohne Anhörung der Gegenpartei anordnen (Art. 265 Abs. 1 ZPO). Glaubhaft gemacht ist eine Tatsache nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts dann, wenn für deren Vorhandensein gewisse Elemente sprechen, selbst wenn das Gericht noch mit der Möglichkeit rechnet, dass sie sich nicht verwirklicht haben könnte (BGE 130 III 321 E. 3.3; BGE 120 II 393 E. 4c; BGer 4A\_312/2009 vom 23. September 2009 E. 3.6.1). Das Gericht darf somit weder blosser Behauptungen genügen lassen noch einen stringenten Beweis verlangen. Die klagende Partei hat sowohl das Bestehen eines materiellen Anspruchs zivilrechtlicher Natur, dessen Gefährdung oder Verletzung als auch den drohenden, nicht leicht wergutzumachenden Nachteil und die zeitliche Dringlichkeit glaubhaft zu machen. Ebenso wird das Rechtliche vom Glaubhaftmachen erfasst, womit es das Gericht bei einer summarischen Prüfung der Rechtsfragen bewenden lassen kann (ZÜRCHER, in: DIKE-Komm-ZPO, a.a.O., Art. 261 N 5 ff.; ZK ZPO-HUBER, 3. Aufl. Zürich 2016, Art. 261 ZPO N 25).

#### **E. 3.1**

Das Gericht trifft nach Art. 261 Abs. 1 ZPO die notwendigen vorsorglichen Massnahmen, wenn die gesuchstellende Partei glaubhaft macht, dass ein ihr zustehender Anspruch verletzt ist oder eine Verletzung zu befürchten ist (Verfügungsanspruch) und dass ihr aus der Verletzung ein nicht leicht wieder gutzumachender Nachteil droht (Verfügungsgrund). Bezüglich des Verfügungsanspruchs hat das Gericht eine Hauptsachenprognose zu stellen, bezüglich des Verfügungsgrunds eine Nachteilsprognose (BSK ZPO-SPRECHER, 3. Aufl., Basel 2017, Art. 261 N 12). Gleichzeitig hat nebst der Verhältnismässigkeit eine gewisse zeitliche Dringlichkeit vorzuliegen (vgl. etwa ZÜRCHER, DIKE-Komm-ZPO, 2. Aufl., Zürich/ St. Gallen 2016, Art. 261 N 12, 17 und 33; KUKO ZPO-KOFMEL EHNZELLER,

#### **E. 3.2**

Während die Berufungskläger im vorinstanzlichen Verfahren die Anordnung vorsorglicher Massnahmen nicht nur hinsichtlich die Berufungsbeklagten 1 bis 3 beantragten, sondern auch die T.\_\_\_\_\_ AG (vorinstanzlich die Gesuchgeberin 4) ins Recht fassten, halten sie im Berufungsverfahren das Massnahmebe-

- 8 - gehen nur noch in Bezug auf die Berufungsbeklagten 1 bis 3 aufrecht. Betreffend die T.\_\_\_\_\_ AG sei hingegen die Gegenstandslosigkeit des Verfahrens festzustellen (act. 15 S. 2 f.). Entsprechend ist nachfolgend lediglich auf die Vorbringen in Bezug auf die Berufungsbeklagten 1 bis 3 (die Berufungsbeklagten) einzugehen.

### **E. 3.3**

Die Berufungskläger stellten ihr Massnahmenbegehren vor Vorinstanz im Wesentlichen mit der Begründung, die Berufungsbeklagten würden gestützt auf einen nicht rechtmässig zustande gekommenen Beschluss einer nicht ordnungsgemäss einberufenen ausserordentlichen Versammlung der Stockwerkeigentümergeinschaft Q.\_\_\_\_\_ -strasse 1/2 und R.\_\_\_\_\_ -strasse 3/4 (nachfolgend Stockwerkeigentümergeinschaft P.\_\_\_\_\_) vom 28. Juni 2024 Zugriff auf Bankkonti und Originalakten der Stockwerkeigentümergeinschaft P.\_\_\_\_\_ verlangen, und sie (die Berufungskläger) würden befürchten, die Berufungsbeklagten könnten der Stockwerkeigentümergeinschaft P.\_\_\_\_\_ durch einen unrechtmässigen Zugriff auf deren Konti, durch Vornahme nicht von der Stockwerkeigentümergeinschaft P.\_\_\_\_\_ genehmigter Buchungen oder durch Verschleierung einen Schaden verursachen (act. 1 S. 5, S. 9-10). Zum Hintergrund führten sie aus, die Parteien seien Mitglieder der Stockwerkeigentümergeinschaft P.\_\_\_\_\_. Verwalterin der Stockwerkeigentümergeinschaft sei bis zum 30. Juni 2024 die U.\_\_\_\_\_ GmbH gewesen (act. 1 S. 4 und 5). In der Stockwerkeigentümergeinschaft P.\_\_\_\_\_ herrsche ein Konflikt zwischen einer Gruppe um die Stockwerkeigentümerin und Geschäftsführerin der ehemaligen Verwaltung der Stockwerkeigentümergeinschaft P.\_\_\_\_\_, der V.\_\_\_\_\_ GmbH, W.\_\_\_\_\_, zu welcher die Berufungsbeklagten zu zählen seien, und den anderen Stockwerkeigentümern. W.\_\_\_\_\_ habe unnötige Probleme geschaffen und sich selber ohne entsprechende Mandatierung ausserordentliche Aufträge verschafft. Die V.\_\_\_\_\_ GmbH habe ihr Mandat im Rahmen der Diskussionen kurzfristig niedergelegt, es bestehe mit ihr aber noch eine Differenz im Umfang von rund Fr. 30'000.- (act. 1 S. 5 f.). Am 10. Juni 2024 habe eine ordentliche Versammlung der Stockwerkeigentümergeinschaft P.\_\_\_\_\_ stattgefunden, anlässlich welcher zwar ein von W.\_\_\_\_\_ eingebrachter Antrag auf Abwahl der U.\_\_\_\_\_ GmbH keine Mehrheit gefunden habe (act. 1 S. 4 und S. 6), die

- 9 - U.\_\_\_\_\_ GmbH jedoch durch beleidigendes Verhalten und Druckaufsetzen durch die Berufungsbeklagten zur kurzfristigen Aufgabe des Verwaltungsmandates per Ende Juni 2024 bewegt worden sei (act. 1 S. 4 und 6). Danach hätten sich die Berufungsbeklagten als Projektteam zwecks Unterbreitung neuer Verwaltungsvorschläge vorgeschlagen. Entgegen dem Protokoll dieser Versammlung sei es jedoch nicht zur Wahl der Berufungsbeklagten als Projektteam gekommen (act. 1 S. 6). In der Folge hätten die Berufungsbeklagten zu einer ausserordentlichen Versammlung der Stockwerkeigentümergeinschaft P.\_\_\_\_\_ am 28. Juni 2024 eingeladen. Trotz Hinweis der U.\_\_\_\_\_ GmbH, die Einberufung der ausserordentlichen Versammlung sei unzulässig, sei die Versammlung am 28. Juni 2024 durchgeführt worden. Gemäss Protokoll dieser Versammlung seien u.a. die Berufungsbeklagten als Übergangsverwaltung mit Zugriff auf die Bankkonti der Stockwerkeigentümergeinschaft P.\_\_\_\_\_ und die T.\_\_\_\_\_ AG als

Verwaltung für die Zeit ab 1. September 2024 gewählt worden (act. 1 S. 7 f.). Die Berufungsbeklagten würden nun die U.\_\_\_\_\_ GmbH seit Mitte Juni 2024 (erstmalig durch Schreiben von W.\_\_\_\_\_ vom 19. Juni 2024, act. 1 S. 8) auf Herausgabe der Originalakten betreffend Verwaltung der Stockwerkeigentümergeinschaft P.\_\_\_\_\_ drängen. Sodann hätten die Berufungsbeklagten mehrfach bei der Zürcher Kantonalbank angefragt und gedrängt, Zugriff auf die Konten der Stockwerkeigentümergeinschaft P.\_\_\_\_\_ zu erhalten (act. 1 S. 10). Da bereits ein Kontozugriff von einem Tag zu ungerechtfertigten Abbuchungen führen könnte, und aufgrund ihrer Erfahrungen mit W.\_\_\_\_\_, hätten die Berufungskläger berechtigten Grund, ihre Interessen als gefährdet zu sehen. Hinsichtlich des nicht leicht wiedergutzumachenden Nachteils führten die Berufungskläger aus, ihnen sei bekannt (und es ergebe sich aus dem teilweise verwendeten Briefpapier), dass die Berufungsbeklagten im Hintergrund durch W.\_\_\_\_\_ angeleitet würden. Sie befürchteten, W.\_\_\_\_\_ würde die Berufungsbeklagten zu ihren Gunsten instrumentalisieren und sich via die Berufungsbeklagten selbst Zugriff auf die Konten der Stockwerkeigentümergeinschaft P.\_\_\_\_\_ verschaffen. Es bestehe nach dem mit W.\_\_\_\_\_ in der Vergangenheit Erlebten ein Misstrauen, dass sich diese vom Gemeinschaftskonto unzulässig bedienen und in Rumänien abtauchen könnte. Ihre Wohnung stehe zum Verkauf und als Kontakt-

- 10 - person sei der Berufungsbeklagte 2 angegeben. Ebenso bestehe Anlass zur Sorge, die Berufungsbeklagten würden Gelder der Konten ohne Mehrheitsbeschluss in bestimmter Weise einsetzen. Diese Befürchtung könne in guten Treuen aufgrund der gemachten Erfahrungen und der seltsamen Umstände um das Wegdrängen der U.\_\_\_\_\_ GmbH geltend gemacht werden, selbst wenn die genauen Absichten nicht bekannt seien und auch nicht genau bekannt sein könnten (act. 1 S. 12). Sodann äusserten die Berufungskläger die Befürchtung, die Ursachen des vorhandenen Fehlbetrags von Fr. 30'000.– könnten verschleiert werden oder es könnten weitere Fehlbuchungen entstehen (act. 1 S. 9).

### **E. 3.4**

Die Vorinstanz wies das Massnahmenbegehren der Berufungskläger ab, da sie nicht rechtsgenügend glaubhaft gemacht hätten, dass sie über einen klagbaren Anspruch gegenüber den Berufungsbeklagten, welcher verletzt sei oder dessen Verletzung unmittelbar drohe, verfügen würden. Ebenso hätten sie nicht aufgezeigt, dass aus allfälligen vollmachtlosen Handlungen der Berufungsbeklagten ein konkreter, nicht leicht wiedergutzumachender Nachteil drohe (act. 14 E. 7). Damit verneinte die Vorinstanz sowohl den Verfügungsanspruch der Berufungskläger gegenüber den Berufungsbeklagten als auch den Verfügungsgrund der Berufungskläger. Den Verfügungsanspruch sah die Vorinstanz im Wesentlichen aufgrund einer negativen Hauptsachenprognose mangels Passivlegitimation der Berufungsbeklagten als nicht gegeben an (act. 14 E. 5.5.). Es erscheine zwar glaubhaft, dass der Anspruch der Berufungskläger bzw. der Stockwerkeigentümergeinschaft P.\_\_\_\_\_ auf Bestellung einer Verwaltung im Sinne von Art. 712m Abs. 1 Ziff. 2 ZGB verletzt sei, da die Beschlüsse der ausserordentlichen Stockwerkeigentümergeinschaft vom 28. Juni 2024 mangels korrekter Einberufung unbeschäftigt sein dürften. Diese Bestimmung verleihe aber keinen klagbaren Anspruch gegen die Berufungsbeklagten selbst: In Prozessen betreffend Anfechtung oder Feststellung der Nichtigkeit von Beschlüssen, in deren Rahmen die Verletzung von Art. 712m Abs. 1 Ziff. 2 ZGB geltend gemacht und allenfalls vorsorgliche Massnahmen angeordnet werden könnten, sei die Stockwerkeigentümergeinschaft (und nicht die Berufungsbeklagten) passivlegitimiert (act. 14 E. 5.3.,

- 11 - E. 5.5.). Sodann sei zwar nicht von der Hand zu weisen, dass mit der Anmassung der Verwaltung durch die Berufungsbeklagten eine latente Gefahr für die unsach- gemässe Verwaltung der Vermögenswerte der Stockwerkeigentümergein- schaft P.\_\_\_\_\_ bestehe, und es sei auch glaubhaft, dass sie künftig für die Ge- meinschaft handeln wollten. Jedoch sei nicht genügend glaubhaft, dass die Beru- fungsbeklagten die Zürcher Kantonalbank zwecks Zugriff auf die Konti der Stock- werkeigentümergeinschaft P.\_\_\_\_\_ kontaktiert hätten, sowie dass sie gedäch- ten, Transaktionen zum Nachteil der Gemeinschaft vorzunehmen. Die Berufungs- kläger würden nicht einmal Belege zu den Akten reichen, woraus sich ergeben würde, dass die im Rechtsbegehren angegebenen IBAN-Nummern tatsächlich mit auf die Gemeinschaft verknüpften Konten verknüpft seien. Wie dem auch sei, würden sich die Berufungsbeklagten einer Haftung nach Art. 55 Abs. 3 ZGB i.V.m. Art. 41, Art. 62 OR und Art. 420 OR aussetzen, falls sie weiterhin als vollmacht- lose Vertreter der Gemeinschaft handelten. Ein Unterlassungsanspruch könne aus diesen zu Schadenersatz verpflichtenden Normen aber nicht abgeleitet wer- den (act. 14 E. 5.4.). Es sei damit nicht ersichtlich, dass gegenüber den Beru- fungsbeklagten ein selbständiger, klagbarer Unterlassungsanspruch bestehe (act. 14 E. 5.5.). Die Vorinstanz hielt sodann fest, dass, selbst wenn ein selbständiger Unter- lassungsanspruch gegen die Berufungsbeklagten zu bejahen wäre, auch die Nachteilsprognose zu Ungunsten der Berufungskläger ausfallen würde: Mangels konkreter Anhaltspunkte erscheine die Behauptung der Berufungskläger, die Be- rufungsbeklagten würden von W.\_\_\_\_\_ geradezu instrumentalisiert und würden ihr Hand dafür bieten, Vermögenswerte der Gemeinschaft beiseitezuschaffen, weit hergeholt. Mit einem solchen Vorgehen würden sich die Berufungsbeklagten auch selbst schädigen, da sie an den entsprechenden Vermögenswerten der Stockwerkeigentümergeinschaft ebenfalls berechtigt seien. Ein unbestimmtes Gefühl der Unsicherheit reiche zur Begründung des drohenden Nachteils nicht aus (act. 14 E. 6.2.). Dagegen würden weitere (vollmachtlose) Verpflichtungen der Stockwerkeigentümergeinschaft und die Vornahme allfälliger Vermögensver- schiebungen viel wahrscheinlicher erscheinen, die alleinige Wahrscheinlichkeit für solche Handlungen reiche zur Begründung eines nicht leicht wiedergutzumachen-

- 12 - den Nachteils aber nicht aus. Die Berufungskläger müssten vielmehr aufzeigen, dass die Berufungsbeklagten effektiv Handlungen vorzunehmen gedächten, die zum Nachteil der Berufungskläger oder der Stockwerkeigentümergeinschaft gereichen würden. Dies hätten sie nicht gemacht, die geäusserten Befürchtungen seien unsubstantiiert (act. 14 E. 6.3.).

### **E. 3.5**

Die Berufungskläger beanstanden in ihrer Berufung sinngemäss, die Vorin- stanz habe zu Unrecht sowohl den Verfügungsanspruch als auch den Verfü- gungsgrund verneint, und die Vorinstanz habe den Sachverhalt falsch wiederge- geben. Darauf ist nachfolgend einzugehen. 3.5.1.1. Zum Verfügungsanspruch und zur negativen Hauptsachenprognose wen- den die Berufungskläger in ihrer Berufung im Wesentlichen ein, es fehle vorlie- gend jeglicher Beleg, dass das bekämpfte Handeln der Berufungsbeklagten durch einen Beschluss der Stockwerkeigentümergeinschaft legitimiert sei, weshalb es zu betrachten sei, wie wenn irgendwelche Drittpersonen widerrechtlich auf ein fremdes Konto zugreifen wollten. Die Passivlegitimation der Berufungsbeklagten werde einzig auf das widerrechtliche Handeln bzw. auf den fehlenden Nachweis einer Ermächtigung durch die Stockwerkeigentümergeinschaft gestützt. Des- halb seien sie (die Berufungskläger) der

Meinung, dieses Verhalten lasse sich nicht der Gemeinschaft zuordnen und müsse Folgen allein für die fehlbaren Personen haben, die demzufolge passivlegitimiert sein müssten (act.15 S. 13). So- dann sei der Nachweis eines beabsichtigten Kontozugriffs durch die Berufungsbe- klagten durch das Protokoll vom 28. Juni 2024, in welchem ausdrücklich ein sol- cher erwähnt sei, erbracht worden (act. 15 S. 10). Der verlangte Kontozugriff könne durch Frau AA.\_\_\_\_\_ von der U.\_\_\_\_\_ GmbH bestätigt werden (act. 15 S. 12). 3.5.1.2. Die Berufungskläger setzen sich damit nicht genügend mit den Erwägun- gen der Vorinstanz zum fehlenden Verfügungsanspruch auseinander. Sie führen lediglich aus, die Passivlegitimation werde einzig auf das widerrechtliche Handeln der Berufungsbeklagten gestützt, ohne auf die jeweiligen (von der Vorinstanz aus- geschlossenen) Anspruchsgrundlagen bzw. -voraussetzungen einzugehen. Die Berufungskläger äussern sich in ihrer Berufung ebenso wenig zur vorinstanzli-

- 13 - chen Erwägung, es fehle der Nachweis, dass die in ihren Rechtsbegehren ge- nannten Bankkonti tatsächlich auf die Stockwerkeigentümergeinschaft laute- ten. Eine entsprechende Bestätigung der U.\_\_\_\_\_ GmbH vom 22. Juli 2024 reich- ten sie sodann erst mit ihrer Eingabe vom 16. September 2024 (act. 27 S. 5 mit Verweis auf act. 28/2) und damit jedenfalls verspätet ein (Art. 317 ZPO). Sie kom- men damit ihrer Begründungsobliegenheit nicht nach und es ist auf die Berufung in diesem Punkt nicht einzutreten. Es kann daher auch offen bleiben, ob im vorin- stanzlichen Verfahren ein verlangter Kontozugriff durch die Berufungsbeklagten nachgewiesen bzw. glaubhaft gemacht worden ist; der entsprechende Beweisan- trag, Frau AA.\_\_\_\_\_ sei zu befragen, erübrigt sich. Es ist jedoch darauf hinzuwei- sen, dass hinsichtlich der Hauptsachenprognose auch die Aktivlegitimation der Berufungskläger diskutabel wäre: Einerseits fehlt jeglicher Nachweis, dass alle Berufungskläger selbst tatsächlich Stockwerkeigentümer sind. Andererseits reichten die Berufungskläger das Gesuch in eigenem Namen ein, während die beantrag- ten vorsorglichen Massnahmen auf die Interessenwahrung der Stockwerkeigentü- mergemeinschaft P.\_\_\_\_\_ bzw. ihr Sondervermögen gerichtet sind. Inwiefern ein solches Gesuch ohne Miteinbezug der übrigen Stockwerkeigentümer – aus dem eingereichten Protokoll der ordentlichen Stockwerkeigentümerversammlung vom 10. Juni 2024 ist ersichtlich, dass die Stockwerkeigentümergeinschaft P.\_\_\_\_\_ aus 34 Stockwerkeigentümern besteht (act. 8/10 S. 2) – respektive ohne entspre- chenden Beschluss der Stockwerkeigentümergeinschaft möglich wäre, bzw. ob nicht zumindest die Voraussetzungen nach Art. 647 Abs. 2 Ziff. 2 ZGB durch die Berufungskläger glaubhaft zu machen gewesen wären, ist fraglich, kann vor- liegend aber offen bleiben. 3.5.2.1. Der Vollständigkeit halber ist festzuhalten, dass die Berufungskläger den Verfügungsgrund – den nicht leicht wiedergutzumachenden Nachteil – ebenfalls nicht glaubhaft gemacht haben. Die Berufungskläger hielten in ihrer Berufung im Wesentlichen dafür, ein widerrechtlicher Kontozugriff stelle per se das Risiko ei- nes nicht leicht wiedergutzumachenden Nachteils dar, besonders wenn Vermö- gensdispositionen aus Perspektive der Bank nicht als eindeutig unzulässig einge- stuft werden könnten und im Nachhinein komplexe Rechtsstreitigkeiten mit Fra- gen der Haftung und Belangbarkeit nach sich ziehen würden oder eine Rückfor-

- 14 - derung nicht erfolgreich verlaufen würde. Die Vorinstanz stelle sodann an das Glaubhaftmachen eines nicht leicht wiedergutzumachenden Nachteils zu hohe Anforderungen, insbesondere angesichts des Umstands, dass auch die Vorin- stanz von

einer Anmassung von Verwaltungsaufgaben durch die Personen des angeblichen Projektteams ausgegangen sei (act. 15 S. 10 f.). Die Vermutung der Vorinstanz, die Beklagten würden sich als Stockwerkeigentümer nicht selber schädigen wollen, lasse den Umstand ausser Acht, dass Eigentum jederzeit verkauft werden könne, und dass bei Zugriffen mehrerer die Verantwortlichkeit unklar sein könne. Sodann wäre es bei bevorstehenden ungerechtfertigten Kontozugriffen zu viel verlangt, glaubhaft machen zu müssen, dass sich diese Personen im Falle eines Kontozugriffs haftungsbegründende Nachlässigkeiten zuschulden kommen lassen würden (act. 15 S. 11). Gemäss Schreiben der Berufungsbeklagten vom 8. August 2024 würden diese aus der Abweisung des Gesuchs um vorsorgliche Massnahmen gemäss vorinstanzlichem Entscheid offensichtlich ableiten, dass ihnen Zugriff auf die Konti der Stockwerkeigentümergeinschaft gewährt werden müsse, obschon die Vorinstanz von der Nichtigkeit der Beschlüsse vom 28. Juni 2024 ausgegangen sei. Die Berufungsbeklagten würden dahingehend Druck auf die Zürcher Kantonalbank ausüben, als dass sie behaupteten, dringend Rechnungen für die Stockwerkeigentümergeinschaft zahlen zu müssen. Laut der Geschäftsführerin der U.\_\_\_\_\_ GmbH bestehe aber keine akute Situation. Sie, die Berufungskläger, hätten Anlass zu befürchten, die Berufungsbeklagten hätten bewusst einen verwaltungslosen Zustand geschaffen, in der Absicht, danach selbst auf die Konti der Stockwerkeigentümergeinschaft zuzugreifen (act. 20 S. 1 f., ebenso act. 27 S. 4).

3.5.2.2. Die Berufungskläger äussern sich in ihrer Berufung lediglich zum befürchteten, nicht leicht wiedergutzumachenden Nachteil in Hinblick auf einen ungerechtfertigten Kontozugriff, nicht jedoch bezüglich der ebenfalls vom Massnahmebegehren erfassten weiteren Verwaltungshandlungen. Sie weisen diesbezüglich lediglich pauschal darauf hin, die Vorinstanz habe an das Glaubhaftmachen eines nicht leicht wiedergutzumachenden Nachteils zu hohe Anforderungen gestellt, und wiederholen ihr vorinstanzliches Vorbringen, es werde eine Verschleierung befürchtet oder es würden weitere Fehlbuchungen entstehen (vgl. act. 15 S. 9).

- 15 - Auch hier kommen sie dem Begründungserfordernis nicht genügend nach, wobei grundsätzlich festzuhalten ist, dass auch nicht ersichtlich ist, inwiefern die vorinstanzliche Feststellung, die Berufungskläger hätten nicht aufgezeigt, dass die Berufungsbeklagten 1 bis 3 effektiv Handlungen zum Nachteil der Gemeinschaft vornehmen wollten (act. 15 E. 6.3.), unzutreffend wäre. Dem Massnahmebegehren können lediglich einzelne Ausführungen entnommen werden, die auf andere Nachteile als den befürchteten Kontozugriff schliessen lassen, wie etwa bezüglich der verlangten Aktenherausgabe und damit zusammenhängend geäusserten Befürchtungen einer möglichen Verschleierung sowie der Vornahme sachfremder Buchungen (act. 1 S. 13). Die entsprechenden Vorbringen sind jedoch bloss vage Vermutungen; ein etwaiger nicht leicht wiedergutzumachender Nachteil wurde damit nicht genügend glaubhaft gemacht.

3.5.2.3. In Bezug auf einen befürchteten Zugriff der Berufungsbeklagten auf die Konti der Stockwerkeigentümergeinschaft P.\_\_\_\_\_ begründeten die Berufungskläger den nicht leicht wiedergutzumachenden Nachteil vor Vorinstanz einerseits mit ihrer Befürchtung, die Berufungsbeklagten könnten W.\_\_\_\_\_ dabei behilflich sein, sich von den Konti der Stockwerkeigentümergeinschaft unzulässig zu bedienen und nach Rumänien abzusetzen (act. 1 S. 12). Die Vorinstanz erachtete die behauptete Instrumentalisierung der Berufungsbeklagten sinngemäss als nicht glaubhaft gemacht (act. 14 E. 6.2.). Die Berufungskläger monieren in ihrer Berufung diesbezüglich einzig allgemein, die Vorinstanz stelle an das Glaubhaftmachen eines nicht leicht wiedergutzumachenden

Nachteils zu hohe Anforderungen. Das genügt nicht. Weitere Ausführungen dazu in der Eingabe vom 16. September 2024 (vgl. act. 27 S. 5 mit Verweis auf ein Schreiben von W.\_\_\_\_\_ vom 20. Februar 2023 [act. 28/3]) erfolgen vor der Kammer sodann erstmals und sind damit verspätet (Art. 317 ZPO). Dass die Vorinstanz die Instrumentalisierung der Berufungsbeklagten nicht als glaubhaft erachtet, ist denn auch nicht zu beanstanden: Aus den Ausführungen der Berufungskläger ergibt sich, dass in der Stockwerkeigentümergeinschaft P.\_\_\_\_\_ verhärtete Fronten bestehen und die Stockwerkeigentümer diverse Konflikte ausfechten (act. 1 S. 4). Gemäss den Ausführungen der Berufungskläger sollen die Berufungsbeklagten dabei auf der Seite von W.\_\_\_\_\_ stehen. Es ist jedoch nicht ersichtlich, inwiefern aus einer sol-

- 16 - cher Verbindung geschlossen werden könnte, die Berufungsbeklagten wären dazu bereit, das Vermögen der Stockwerkeigentümergeinschaft nicht sachgerecht zu verwenden bzw. gar zu veruntreuen, sich damit also persönlich haftbar zu machen, nur um W.\_\_\_\_\_ Vermögen zuzuwenden. Wie die Vorinstanz feststellte, sind die Berufungsbeklagten selbst Stockwerkeigentümer in der Stockwerkeigentümergeinschaft P.\_\_\_\_\_, würden sich mit einem solchen Verhalten somit selbst schädigen. Dass alle drei Stockwerkeigentümer gar ihr Eigentum verkaufen könnten (was die Berufungskläger im Übrigen vor der Kammer zum ersten Mal vorbringen), nur um W.\_\_\_\_\_ einen ungerechtfertigten Vorteil zu verschaffen, erscheint nicht plausibel. Ebenfalls nicht ersichtlich ist, inwiefern die Berufungsbeklagten bewusst eine verwaltungslose Situation geschaffen haben sollen (act. 1 S. 13, act. 20 S. 2, act. 27 S. 4): Weder aus dem Protokoll der ordentlichen Stockwerkeigentümerversammlung vom 10. Juni 2024 (act. 8/10 S. 19) noch aus dem Kündigungsschreiben der U.\_\_\_\_\_ GmbH vom 10. Juni 2024 (act. 8/7) geht hervor, dass die Berufungsbeklagten (bzw. der Berufungsbeklagte 3) ursächlich für den Rücktritt der Verwaltung gewesen wären. Vielmehr ist aus dem Protokoll der Stockwerkeigentümerversammlung vom 10. Juni 2024 ersichtlich, dass der Vorschlag auf Abwahl der U.\_\_\_\_\_ GmbH nur äusserst knapp – mit 16 anstelle der notwendigen 17 Stimmen – nicht erfolgreich war (act. 8/10 S. 3 f.), also offenbar auch noch andere Stockwerkeigentümer mit der Mandatsführung der U.\_\_\_\_\_ GmbH nicht zufrieden waren. Dass die verwaltungslose Situation mutwillig von der Berufungsbeklagten geschaffen worden wäre, ergibt sich aus den Vorbringen der Berufungskläger damit nicht. Im Weiteren begründeten die Berufungskläger den nicht leicht wieder gutzumachenden Nachteil vor Vorinstanz mit ihrem begründeten Anlass zur Sorge, die Berufungsbeklagten würden Gelder der Konti ohne Mehrheitsbeschluss in bestimmter Weise einsetzen (act. 1 S. 12). Die Vorinstanz erachtete solche Vermögensverschiebungen als wahrscheinlicher, führte jedoch dazu aus, die alleinige Wahrscheinlichkeit für solche Handlungen reiche zur Begründung des nicht leicht wiedergutzumachenden Nachteils nicht aus (act. 15 E. 6.3.). Die Berufungskläger halten dem in ihrer Berufung entgegen, jeder widerrechtliche Zugriff auf das Konto stelle per se das Risiko eines nicht leicht wiedergutzumachenden Nachteils dar

- 17 - (act. 14 S. 10 f.). In dieser Absolutheit kann dem jedoch nicht gefolgt werden: Es ist durchaus denkbar, dass die Berufungsbeklagten lediglich die Stockwerkeigentümergeinschaft P.\_\_\_\_\_ betreffende Rechnungen und Verpflichtungen im Rahmen des Reglements bezahlen wollen, das Vermögen somit nicht unsachgemäss verwendet würde. Dass keine akute Situation bestehe, die ein Handeln erfordern würde, machen die Berufungskläger im Berufungsverfahren neu geltend, womit das Vorbringen verspätet

erfolgt (Art. 317 ZPO). In den Akten fehlen zudem jegliche Anhaltspunkte dafür, dass die Berufungsbeklagten Vermögenswerte entgegen den Interessen der Stockwerkeigentümergeinschaft verwenden könnten. Anderes lässt sich auch aus dem Schreiben der Berufungsbeklagten an die Stockwerkeigentümer vom 8. August 2024, welches vorliegend als echtes Novum zu beachten ist, nicht entnehmen (act. 21/1), und kann auch aus dem W.\_\_\_\_\_ vorgeworfenen Fehlverhalten nicht abgeleitet werden. Sodann machen die Berufungskläger mit dem befürchteten widerrechtlichen Kontozugriff im Wesentlichen einen finanziellen Nachteil geltend. Zwar können auch finanzielle Nachteile nicht leicht wiedergutzumachen sein, jedoch nur unter erhöhten Anforderung bzw. wenn ein rein ökonomischer Ausgleich keinen vollwertigen Ersatz verschaffen kann (BSK ZPO-SPRECHER, a.a.O., Art. 261 N 28b). Während sich die Berufungskläger vor Vorinstanz nicht dazu äusserten, inwiefern zum drohenden, rein finanziellen Schaden noch weitere Momente hinzutreten würden, durch welche ein finanzieller Nachteil nicht mehr leicht wiedergutzumachen wäre, führen sie in der Berufung unter anderem aus, es könnten sich komplexe Rechtstreitigkeiten mit Fragen der Haftung bzw. Belangbarkeit stellen (act. 14 S. 10), die Rückforderung könnte nicht erfolgreich sein (act. 14 S. 11) und bei Zugriff mehrerer könnten die Verantwortlichkeiten unklar sein (act. 14 S. 11). Auch hier handelt es sich indes um neue Vorbringen, und die Berufungskläger führen nicht aus, inwiefern diese Noven im Rahmen von Art. 317 ZPO im Rechtsmittelverfahren zu berücksichtigen wären. Es bleibt daher bei ihrem vorinstanzlichen Vorbringen, wonach der nicht leicht wiedergutzumachende Nachteil im möglichen finanziellen Schaden bestehen würde. Da ein solcher aber wie bereits ausgeführt bei den Berufungsbeklagten, welche alle drei über Wohneigentum in der Schweiz verfügen, zurückge-

- 18 - fordert werden könnte, ist nicht ersichtlich, inwiefern ein solcher finanzieller Nachteil nicht leicht wiedergutzumachen wäre.

### **E. 3.5.3**

Schliesslich ist festzuhalten, dass auch die Rüge der Berufungskläger, die Vorinstanz habe den Sachverhalt unzutreffend wiedergegeben, nicht verfährt. Die Berufungskläger bringen vor, sie hätten nie behauptet, dass W.\_\_\_\_\_ eine Forderung gegenüber der Stockwerkeigentümergeinschaft stellen wolle. Vielmehr habe diese den umstrittenen Betrag, ohne dass dieser vorgängig genehmigt worden oder ihr für ausserordentliche Dienstleistungen vorgängig ein Auftrag erteilt worden wäre, selber vom Konto der Gemeinschaft auf ihr Treuhandkonto überwiesen (act. 15 S. 13). Die Berufungskläger führen diesbezüglich nicht aus, inwiefern die behauptete unzutreffende Wiedergabe des Sachverhaltes Eingang in den Entscheid der Vorinstanz gefunden oder diesen gar beeinflusst hätte. Dies wäre auch nicht ersichtlich. Damit hat es sein Bewenden.

### **E. 4.1**

Die Berufungskläger rügen sodann eine Verletzung von Art. 261 Abs. 1 ZPO und 265 Abs. 1 ZPO, der Dispositionsmaxime gemäss Art. 58 Abs. 1 ZPO, des Rechts auf Rechtsschutz in klaren Fällen gemäss Art. 257 Abs. 1 lit. a ZPO und des Rechts auf ein faires Verfahren nach Art. 6 Ziff. 1 EMRK. Sie leiten dies im Wesentlichen aus dem Umstand ab, dass die Vorinstanz unzulässig auf einen Schriftenwechsel verzichtet habe (act. 15 S. 10 und S. 12). Die Vorinstanz habe den Berufungsklägern so die Möglichkeit vorenthalten, dass die Berufungsbeklagten den Sachverhalt anerkennen oder die Parteien sich einigen würden. Sodann hätte ein Schriftenwechsel ergeben, dass der Sachverhalt betreffend die versuch-

ten Kontozugriffe der Berufungsbeklagten unbestritten gewesen wäre (act. 15 S. 12).

#### **E. 4.2**

Die Vorinstanz sah von einem Schriftenwechsel ab mit der Begründung, das Gesuch um vorsorgliche Massnahmen sei als offensichtlich unbegründet abzuweisen (act. 15 E. 2.). Dies ist nicht zu beanstanden: Das vorinstanzliche Verfahren unterlag den Regeln des summarischen Verfahrens (vgl. Art. 248 lit. d ZPO und oben E. 2.2.). Im summarischen Verfahren ist gemäss Art. 253 ZPO von der

- 19 - Gegenpartei eine mündliche oder schriftliche Stellungnahme einzuholen, sofern das Gesuch nicht offensichtlich unzulässig oder unbegründet erscheint. Der Gesuchsteller hat somit keinen absoluten Anspruch auf die Einholung einer Stellungnahme der Gegenseite, insbesondere dann nicht, wenn ein Anspruch nicht einmal glaubhaft gemacht worden ist (ZK ZPO-KLINGLER, a.a.O., Art. 253 N 7; KUKO ZPO-JENT-SØRENSEN, a.a.O., Art. 253 N 1). Da die Vorinstanz das Gesuch in diversen Punkten als nicht glaubhaft und damit als offensichtlich nicht begründet erachtete, war es ihr unbenommen, das Gesuch ohne Durchführung eines Schriftenwechsels sofort abzuweisen. Auch aus den von den Berufungsklägern aufgeführten Bestimmungen lässt sich kein Anspruch auf einen Schriftenwechsel ableiten – sowohl das Massnahmeverfahren nach Art. 261 ZPO als auch der Rechtsschutz in klaren Fällen richten sich nach den Bestimmungen des Summarverfahrens, womit in beiden Fällen Art. 253 ZPO anwendbar bleibt. Auch in diesem Punkt verfängt die Berufung der Berufungskläger nicht.

#### **E. 5**

Nach dem Gesagten ist die Berufung der Berufungskläger abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist, und das Urteil der Vorinstanz vom 24. Juli 2024 ist zu bestätigen. Bei diesem Ausgang erübrigt sich auch, auf das Rechtsbegehren Ziff. 4 betreffend die Gegenstandslosigkeit des Verfahrens in Bezug auf die T.\_\_\_\_\_ AG weiter einzugehen.

#### **E. 6.1**

Ausgangsgemäss haben die Berufungskläger unter solidarischer Haftung die Prozesskosten des zweitinstanzlichen Verfahrens zu tragen (Art. 106 Abs. 1 und Abs. 3 ZPO).

#### **E. 6.2**

Grundlage der Gebührenfestsetzung für die zweitinstanzliche Entscheidungsbühe bilden der Streitwert bzw. das tatsächliche Streitinteresse, der Zeitaufwand des Gerichts und die Schwierigkeit des Falls (§ 2 Abs. 1 GebV). Dem tragen die Tarife gemäss §§ 4 ff. GebV OG Rechnung. Ausgehend von einem Streitwert von Fr. 60'940.– (vgl. act. 15 S. 4 und act. 14 E. 8) ist die Entscheidungsbühe in Anwendung von § 4 Abs. 1 und Abs. 2, § 8 sowie § 12 Abs. 1 GebV OG auf Fr. 3'500.–

- 20 - festzusetzen. Sie ist aus dem von den Berufungsklägern geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe zu beziehen (Art. 111 Abs. 1 ZPO).

#### **E. 6.3**

Parteientschädigungen sind für das Rechtsmittelverfahren keine zuzusprechen: Den Berufungsklägern nicht, weil sie unterliegen, den Berufungsbeklagten nicht, weil ihnen im Berufungsverfahren keine zu entschädigenden Umtriebe entstanden sind (Art. 106 Abs. 1 und Art. 95 Abs. 3 ZPO). Es wird erkannt: 1. Die Berufung wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird. Das Urteil des Einzelgerichts des Bezirksgerichts Bülach vom 24. Juli

2024 wird bestä- tigt. 2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebüh r wird auf Fr. 3'500.– festgesetzt und den Berufungsklä gern unter solidarischer Haftung auferlegt. Die Kosten des zweitinstanzlichen Verfahrens werden mit dem von den Be- rufungsklä gern geleisteten Vorschuss von Fr. 3'500.– verrechnet. 3. Eine Parteientschädigung wird nicht zugesprochen. 4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagten unter Bei- lage der Doppel bzw. Kopien von act. 15, act. 17/1-9, act. 17/11-12, act. 20, act. 21/1-5, act. 27 und act. 28/1-3 sowie an das Bezirksgericht Bülach, je gegen Empfangsschein. Nach unbenüt ztem Ablauf der Rechtsmittelfrist gehen die erstinstanzlichen Akten an die Vorinstanz zurück. 5. Eine Beschwerde gegen diesen Entscheid an das Bundesgericht ist innert 30 Tagen von der Zustellung an beim Schweizerischen Bundesge- richt, 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).

- 21 - Dies ist ein Entscheid über vorsorgliche Massnahmen im Sinne von Art. 98 BGG. Es handelt sich um eine vermögensrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 60'940.–. Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung. Obergericht des Kantons Zürich II. Zivilkammer Die Gerichtsschreiberin: MLaw L. Kappeler versandt am:

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