

ZH_OBERGERICHT NP230036 vom 7. März 2024

ZH Obergericht, 2024-03-07, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_NP230036

FR: ZH_OBERGERICHT NP230036 du 7 mars 2024

IT: ZH_OBERGERICHT NP230036 del 7 marzo 2024

Erwägungen

E. 1

Die Kläger und Berufungskläger (nachfolgend Kläger) sind Stockwerkwerk- keigentümer der Stockwerkeigentümergeinschaft C._____. Die Beklagte und Berufungsbeklagte (nachfolgend Beklagte) ist die Gemeinschaft der Stockwerkei- gentümer. Die Kläger haben vor dem Einzelgericht im vereinfachten Verfahren des Bezirksgerichts Dietikon (nachfolgend Vorinstanz) einen Zirkularbeschluss der Stockwerkeigentümergeinschaft vom 06./07./09./ 16. Mai 2022 betreffend Gartenumbauten angefochten. Mit diesem Beschluss sollten Gartenumbauarbeiten der Stockwerkeigentümer H._____ und I._____ nachträglich genehmigt werden, welche grossmehrheitlich (aber nicht nur) im ge- meinschaftlichen Teil des Gartens ausgeführt worden waren. Die Vorinstanz ist auf die Klage mangels sachlicher Zuständigkeit nicht eingetreten. Dagegen weh- ren sich die Kläger mit ihrer Berufung.

E. 2

Die Kläger machten vor Vorinstanz ihre Klage mit dem oben wiedergebe- nen Rechtsbegehren am 27. Februar 2023 anhängig und bezifferten den Streit- wert vorerst auf maximal Fr. 10'000.– (act. 2). Die Beklagte bestritt in ihrer Stel- lungnahme gemäss Art. 245 Abs. 2 ZPO die Zuständigkeit des angerufenen Ge- richts, da der Streitwert mindestens Fr. 50'000.– betrage, überdies sei auf die Klage mangels Einhaltung der Frist für die Anfechtung des Beschlusses nicht ein- zutreten (act. 14 S. 2 ff.). Die Vorinstanz lud daraufhin nicht zur mündlichen Ver- handlung, sondern ordnete mit Verfügungen vom 9. Juni 2023 sowie vom 5. Juli 2023 zur Eintretensfrage einen als Replik und Duplik bezeichneten Schriften- wechsel an (act. 16, act. 21). Die Kläger verwiesen betreffend die Kosten für den Rückbau der vorgenommenen Arbeiten auf eine von ihnen eingeholte Offerte, welche die Kosten auf maximal Fr. 19'729.– schätze (act. 19 Rz. 1 unter Verweis - 4 - auf act. 20/14). Die Beklagte schätzte die Rückbaukosten auf klar über Fr. 30'000.– (act. 23 Rz. 1). Mit Verfügung vom 27. Oktober 2023 trat die Vor- instanz auf die Klage mangels sachlicher Zuständigkeit (Streitwert über Fr. 30'000.–) nicht ein (act. 26 = act. 31/1 = act. 32, nachfolgend zitiert als act. 32; Dispositiv oben wiedergegeben).

E. 3

Die Vorinstanz hat wie gesehen festgehalten, bei einer Anfechtung eines Stockwerkeigentümerbeschlusses, in welcher es um strittige bauliche Massnah- men gehe, sei nicht auf das Interesse der klagenden Stockwerkeigentümer abzu- stellen, sondern auf das Interesse der beklagten Stockwerkeigentümergemein- schaft als Ganzes (act. 32 E. II.3. S. 5 unter Hinweise auf BGE 140 III 571 E. 1.1, vgl. oben, E. 1.). Dies wird von den Klägern in der Berufung zu Recht nicht in Fra- ge gestellt. Wenn die Kläger in der Berufung gleichwohl vorbringen, die Vor- instanz übersehe, dass sie (d.h. die Kläger) nicht

die Erstellung einer neuen Pergola forderten (act. 29 Rz. 11), so übersehen sie, dass es eben nicht darauf ankommt, wie die Kläger den status quo ante wiederhergestellt haben möchten, sondern die beklagte Stockwerkeigentümergeinschaft. Die vorinstanzliche Feststellung, wonach vor der Gartenumgestaltung eine Pergola bestanden habe (act. 32 E. II.3.2 S. 7), wird von den Klägern nicht angefochten. Daher ist entgegen den Klägern nicht zu bemängeln, dass die Vorinstanz die Kosten für die Wie-

- 7 - derherstellung der alten Pergola als streitwertrelevant angesehen hat. Dass die alte Pergola entgegen den Klägern nicht mit der neuen Pergola gleichgesetzt werden kann (so act. 29 Rz. 13), ergibt sich schon daraus, dass die Kläger ja die Beseitigung der ihrer Meinung nach unrechtmässig erstellten Pergola fordern (auch wenn sich weder anhand der Parteivorbringen noch anhand der vorinstanzlichen Akten ergründen lässt, wie die Pergola ehemals aussah, welche Grösse diese hatte oder wo sie gelegen war). Es bleibt daher dabei, dass nebst den Kosten für den Rückbau (enthaltend auch den Rückbau der neu erstellten Pergola) die Kosten für die Wiederherstellung der alten Pergola streitwertbestimmend sind. Dem klägerischen Vorbringen in der Berufungsschrift, wonach die Vorinstanz zu Unrecht die Wiederherstellungskosten der alten Pergola veranschlagt habe (act. 29 Rz. 11-13), ist damit der Boden entzogen. Zu prüfen bleibt indes, wie es sich mit dem Vorbringen verhält, wonach die Vorinstanz zwar die Wiederherstellungskosten der Pergola im von den Klägern anerkannten Umfang von Fr. 6'000.–, nicht jedoch der Wiederherstellungskosten für den Sitzplatz hätte anrechnen dürfen, was zu einem Streitwert von Fr. 26'000.– geführt hätte (nachfolgend E. 4.).

E. 4

Die Vorinstanz ist in einem ersten Schritt von den klägerischerseits behaupteten Rückbaukosten von Fr. 19'729.– ausgegangen. Zu den Wiederherstellungskosten des vormaligen Zustands hat sie festgehalten, die von der Beklagten geltend gemachten Kosten von Fr. 19'115.65 für eine Pergola und Fr. 20'000.– für die weitere Wiederherstellung und das Verlegen der (Sitzplatz-)Platten erschienen eher hoch und ein Teil der darin enthaltenen Kosten dürfte wohl bereits in der von den Klägern eingereichten Offerte enthalten sein. Ausgehend von bereits angerechneten Kosten von Fr. 20'000.– für den reinen Rückbau seien die Kosten für die darüberhinausgehende Erstellung eines Sitzplatzes und einer Pergola aber auf mindestens Fr. 12'000.– zu schätzen, womit der Streitwert auf rund Fr. 32'000.– zu beziffern sei (act. 32 E. II.3.2. S. 7).

E. 4.1

Die Kläger bringen in der Berufung hierzu vor, der Sitzplatz befinde sich im den Stockwerkeigentümern H._____ und I._____ zur Sondernutzung zugewiesenen Gartenanteil. Diese Kosten würden damit ausser Betracht fallen. Die Vo-

- 8 - rinstanz habe für Kosten für die Wiederherstellung von Pergola und Gartensitzplatz auf Fr. 12'000.– geschätzt. Die Beklagte hätte die Kosten mit je ca. Fr. 20'000.– beziffert. Es rechtfertige sich deshalb, die geschätzten Kosten von Fr. 12'000.– zu halbieren und je Fr. 6'000.– auf die Wiederherstellung der Pergola und die Sanierung des Gartensitzplatzes im Sondernutzungsrecht zu verlegen. Die Fr. 6'000.– für den Gartensitzplatz im Sondernutzungsrecht würden wegfallen, womit der Streitwert bei Fr. 26'000.– liege und das Einzelgericht im vereinfachten Verfahren zur Beurteilung der Klage sachlich zuständig sei (act. 29 Rz. 10). 4.2.1. Wie gesehen ist die Vorinstanz für die Rückbaukosten von den von den Klägern behaupteten Kosten ausgegangen. Das ist durchaus zulässig und wird von den

Klägern nicht in Frage gestellt. Allerdings bezifferte die dem klägerischen Vortrag zugrundeliegende Offerte die Rückbaukosten auf maximal Fr. 19'729.– exkl. Mehrwertsteuer (act. 19 Rz. 1 i.V.m. act. 20/14), was zu Rückbaukosten von Fr. 21'248.– führen würde, wäre doch die Mehrwertsteuer (zum damals gültigen Satz von 7.7%) auf jeden Fall zu entrichten. 4.2.2. Aus den Vorbringen der Kläger in der Berufungsschrift und den dazu offerierten Beweismitteln lässt sich nicht mit Sicherheit schliessen, dass die gesamte streitgegenständliche Sitzplatzfläche den Gartenteil im Sondernutzungsrecht der Stockwerkeigentümer H._____ und I._____ betreffen. Da indes ein hausseitig gelegener Gartensitzplatz meist der angrenzenden Erdgeschoss-Wohnung im Sondernutzungsrecht zugewiesen worden sein dürfte, kann nachfolgend mit den Klägern davon ausgegangen werden, dass die diesbezüglichen Kosten zumindest teilweise nicht den gemeinschaftlichen Teil des Gartens betreffen. Allerdings ist im vorinstanzlichen Verfahren unbestritten geblieben, dass die Kosten für die Wiederherstellung des Sitzplatzes im geschätzten Umfang von Fr. 20'000.– (gemäss act. 24/19) zumindest teilweise von der Stockwerkeigentümergeinschaft hätten übernommen werden müssen (act. 23 Rz. 1). Das leuchtet, abgesehen von der fehlenden Bestreitung, in der Sache insofern ein, als sich offenbar das Untergrundmaterial stark gesenkt hatte, was eine Verdichtung der Fundierung auch der vor dem Sitzplatz liegenden Fläche nötig gemacht hätte. Die Kosten für die Wiederherstellung des Sitzplatzes sind demgemäss für die Streitwertberechnung nur

- 9 - aber immerhin soweit nicht zu beachten, als sie den Gartenteil im Sondernutzungsrecht der Stockwerkeigentümer H._____ und I._____ betreffen. Mangels einer halbwegs nachvollziehbaren Abgrenzung könnte man sich jedoch auch diesbezüglich nur mit groben Schätzungen behelfen, doch kommt es darauf letztlich nicht an, wie die nachfolgenden Ausführungen zeigen. 4.2.3. Lautet ein Rechtsbegehren nicht auf eine bestimmte Geldsumme, so setzt das Gericht den Streitwert fest, sofern sich die Parteien darüber nicht einigen oder ihre Angaben offensichtlich unrichtig sind (Art. 92 Abs. 1 ZPO). Dies ist vorliegend der Fall. Das Gericht schätzt den Streitwert nach Ermessen gemäss Art. 4 ZGB (DIGGELMANN, in: Gehri/Jent-Sørensen/Sarbach, Schweizerische Zivilprozessordnung, Kommentar, 3. Aufl. 2023, N 12 zu Art. 91). Weder dem angefochtenen Entscheid noch der Berufungsschrift lässt sich zur von der Vorinstanz vorgenommenen Schätzung der Wiederherstellungskosten von Pergola und Sitzplatz auf "mindestens Fr. 12'000.–" mehr entnehmen, als vorstehend (E. 4.) bereits wiedergegeben: Gemäss Vorinstanz erscheinen die von der Beklagten angegebenen Wiederherstellungskosten von je rund Fr. 20'000.– für Pergola und Sitzplatz "eher hoch" und ein Teil der darin enthaltenen Kosten dürfte gemäss Vorinstanz wohl auch bereits in der von den Klägern eingereichten Offerte enthalten sein. Angesichts dieser Formulierung, welche von den Klägern in ihrer Berufung nicht angefochten oder als angesichts der konkreten Umstände zu wenig objektiv begründet gerügt wird, lässt sich jedenfalls entgegen den Klägern nicht sagen, die Kosten für die Wiederherstellung der vormaligen Pergola hätten schätzungsweise von Fr. 19'115.65 auf Fr. 6'000.– gekürzt werden müssen. Abgesehen davon, dass nicht klar ist, bei welcher Position die Vorinstanz welchen Betrag veranschlagt hat – was die Kläger zwar nicht rügen, der Nachvollziehbarkeit der vorinstanzlichen Schätzung aber klarerweise gedient hätte –, wäre es ebenso im pflichtgemässen Ermessen der Vorinstanz gelegen, die Wiederherstellungskosten von Pergola und Sitzplatz anstatt wie die Beklagten auf knapp Fr. 40'000.– etwa auf Fr. 30'000.– oder auf Fr. 20'000.– zu schätzen. Würde überdies differenziert nach Kosten für die

Wiederherstellung der Pergola sowie des Sitzplatzes, so fällt auf, dass die zugrundeliegende Offerte betreffend Pergola

- 10 - (act. 24/18) nicht nur deutlich differenzierter ausfällt als diejenige betreffend Sitzplatz (act. 24/19), sondern vor allem auch anders als jene keine Rückbaukosten enthält. Das würde jedenfalls sehr dagegen sprechen, eine Kürzung auf die bei den Positionen je zur Hälfte zu verlegen, wie das die Kläger in ihrer Berufungsschrift vorschlagen. Fraglich erscheint vielmehr, inwiefern betreffend Pergola überhaupt mit der vorinstanzlichen Begründung, wonach Rückbaukosten teilweise bereits in der von den Klägern eingereichten Offerte enthalten seien, eine Kürzung vorzunehmen wäre.

E. 4.3

Als Zwischenergebnis bleibt festzuhalten: Richtigerweise hätten die Kosten für die Wiederherstellung des Sitzplatzes nicht an die Streitwertberechnung anzurechnen werden sollen (oben, E. 4.2.2.). Wohl liegt es grundsätzlich im pflichtgemässen Ermessen, wenn die Vorinstanz nebst den Rückbaukosten von gut Fr. 20'000.– von Wiederherstellungskosten in einem Umfang von über Fr. 10'000.– ausgegangen ist. Doch die Herleitung ihrer diesbezüglichen Schätzung auf Fr. 12'000.– vermag mangels Nachvollziehbarkeit nicht zu überzeugen. Wie es sich damit letztlich verhält, kann vorliegend offen bleiben, wie die nachfolgende Erwägung zeigt.

E. 5

Die vorinstanzliche Annahme eines Fr. 30'000.– übersteigenden Streitwerts ist jedenfalls aus dem folgenden Grund nicht zu bemängeln.

E. 5.1

Wie gesehen (oben E. III.1.) hat sich die Vorinstanz nicht dazu geäußert, welchem Streitwert das Interesse an der Aufrechterhaltung des streitgegenständlichen Beschlusses zukommt. Die Beklagte hatte dieses im vorinstanzlichen Verfahren vorerst auf mindestens Fr. 50'000.– beziffert (act. 14 S. 5), dies unter Zugrundelegung von Fr. 44'764.99 angefallener belegter Kosten sowie von mindestens Fr. 5'000.– Eigenleistungen der Stockwerkeigentümer I._____ und H._____. Nach erfolgter Bestreitung der anrechenbaren angefallenen Kosten durch die Kläger (act. 19 Rz. 3 ff.), führte die Beklagte in der Duplik unter Einreichung detaillierter Belege aus, die Kosten hätten insgesamt Fr. 45'204.12 betragen, die massgeblichen Eigenleistungen Fr. 8'000.– (act. 23 Rz. 2, Rz. 11 f.). Parallel dazu hat die Beklagte festgehalten, die vom streitgegenständlichen Beschluss betroffenen Gartenarbeiten hätten – nach Auffassung sämtlicher Stockwerkeigentümer

- 11 - ausser der Kläger – zu einer erheblichen Aufwertung der gesamten Liegenschaft geführt, wobei sie den Mehrwert für die Liegenschaft auf Fr. 60'000.– beziffere (act. 23 Rz. 1, Rz. 4). Dies haben die Kläger nicht bestritten.

E. 5.2

Unterscheiden sich die wirtschaftlichen Auswirkungen einer (Anfechtungs-) Klage für die Parteien, so ist grundsätzlich auf den höheren der beiden Streitwerte abzustellen, auch wenn dieser das Interesse der beklagten Partei spiegelt (DIKE ZPO-DIGGELMANN, Art. 91 N 23 unter Hinweis auf BGer 5A_23/2008 vom 3. Oktober 2008, E. 1.1. sowie BGer 5A_285/2011 vom 14. November 2011, E. 1.3.; vgl. auch BGE 140 III 571 E. 1.2.4.). Die Beklagte trägt wie gesehen vor, durch die streitgegenständlichen Umbauarbeiten sei für die gesamte Liegenschaft ein erheblicher Mehrwert entstanden. Das Interesse der Beklagten

an der Aufrechterhaltung des streitgegenständlichen Beschlusses liegt nicht in der Aufrechterhaltung der (im Einzelnen strittigen) getätigten Aufwendungen für den Umbau, sondern in der Aufrechterhaltung des durch den Umbau geschaffenen Mehrwerts. Dieser Mehrwert wurde von den Klägern weder an und für sich noch dem Umfang nach bestritten und wurde von den Beklagten wie gesehen auf Fr. 60'000.– beziffert. Das Interesse an der Aufrechterhaltung des streitgegenständlichen Beschlusses liegt damit klarerweise über Fr. 30'000.–.

E. 6

Zusammenfassend ist damit jedenfalls im Ergebnis nicht zu bemängeln, wenn die Vorinstanz von einem Fr. 30'000.– übersteigenden Streitwert ausgegangen ist.

E. 7

Die Berufung ist damit abzuweisen. IV. 1. Bei diesem Verfahrensausgang sind die Kosten des Berufungsverfahrens den Klägern aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Ausgehend vom vorinstanzlich angenommenen Streitwert von Fr. 32'000.– ist die Gerichtsgebühr in Anwendung von § 12 Abs. 1 und 2 in Verbindung mit § 4 Abs. 1 und § 10 Abs. 1 GebV OG auf Fr. 2'200.– festzusetzen.

- 12 - 2. Eine Parteientschädigung ist nicht zuzusprechen, den Klägern nicht, weil sie unterliegen, der Beklagten nicht, weil ihr keine zu entschädigenden Aufwände entstanden sind. Es wird erkannt: 1. Die Berufung wird abgewiesen. Die Verfügung des Bezirksgerichts Dietikon, Einzelgericht im vereinfachten Verfahren, vom 27. Oktober 2023 (FV230002-M) wird bestätigt. 2. Die zweitinstanzliche Entscheidegebühr wird auf Fr. 2'200.– festgesetzt. 3. Die Gerichtskosten des zweitinstanzlichen Verfahrens werden den Berufungsklägern auferlegt und mit dem von ihnen geleisteten Vorschuss verrechnet. 4. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen. 5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagte unter Beilage eines Doppels von act. 29, sowie an das Bezirksgericht Dietikon, je gegen Empfangsschein. Nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist gehen die erstinstanzlichen Akten an die Vorinstanz zurück. 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 Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG. Es handelt sich um eine vermögensrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 32'000.–. Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

- 13 - OH. _____ icht des Kantons Zürich II. Zivilkammer Die Vorsitzende: Die Gerichtsschreiberin: lic. iur. E. Lichti Aschwanden MLaw O. Guyer versandt am:

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