

# ZH\_OBERGERICHT NP240024 vom 24. September 2024

ZH Obergericht, 2024-09-24, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_obergericht\\_NP240024](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_NP240024)

FR: ZH\_OBERGERICHT NP240024 du 24 septembre 2024

IT: ZH\_OBERGERICHT NP240024 del 24 settembre 2024

## Erwägungen

### E. 1

Ausgangslage und Verfahrensverlauf

#### E. 1.1

A. \_\_\_\_\_ (Beklagte und Berufungsklägerin, nachfolgend Beklagte) ist Eigentümerin einer Stockwerkeigentumswohnung und als solche Mitglied der Stockwerkeigentümergeinschaft STWEG B. \_\_\_\_\_ -strasse 1 (Klägerin und Berufungsbeklagte, nachfolgend Klägerin). Die Beklagte ist seit längerem mit den übrigen Stockwerkeigentümern wegen verschiedener Themen der gemeinschaftlichen Verwaltung und Kosten im Streit. Vorliegend geht es um Beiträge in den Erneuerungsfonds für die Jahre 2017, 2019, 2020 und 2021, um Kosten gemäss den Jahresrechnungen 2017, 2018, 2019 und 2020 sowie um eine Budgetzahlung

- 5 - für das Jahr 2021, welche die Beklagte der Klägerin nach deren Darstellung gestützt auf die Beschlüsse der Stockwerkeigentümersammlungen vom 22. September 2017, 12. Juli 2018, 26. April 2019, 13. März 2020 sowie 12. März 2021 schuldet.

#### E. 1.2

Die Klägerin reichte die vorliegende Klage nach durchgeführtem Schlichtungsverfahren (act. 1) mit Eingabe vom 31. Oktober 2022 (act. 2) bei der Vorinstanz ein. Nach Bezahlung des Kostenvorschusses (act. 26 und 28) wurde der Beklagten mit Verfügung vom 13. März 2023 Frist für die Stellungnahme zur Klagebegründung angesetzt (act. 31). Die Beklagte ersuchte zunächst um Fristerstreckung (act. 36), liess die erstreckte Frist aber in der Folge ungenutzt verstreichen. Die Vorinstanz lud darauf zur Hauptverhandlung auf den 29. August 2023 vor (act. 39). Mit Eingabe vom 27. Juni 2023 stellte die Beklagte ein Verschiebungs- und Sistierungsgesuch (act. 41), worauf die Vorinstanz mit Verfügung vom 29. Juni 2023 die Vorladung abnahm und gleichzeitig das Sistierungsgesuch abwies (act. 42). Einer gegen die Abweisung des Sistierungsgesuchs erhobenen Beschwerde der Beklagten war kein Erfolg beschieden (act. 61). Mit Eingabe vom 7. Juni 2023 stellte die Beklagte ein Ausstandsgesuch gegen die zuständige Bezirksrichterin (act. 46). Das Ausstandsgesuch wurde mit Verfügung vom 3. August 2023 abgewiesen (act. 48) und auf die dagegen erhobene Beschwerde trat die Kammer mit Beschluss vom 20. Oktober 2023 nicht ein (act. 56). Darauf setzte die Vorinstanz die Hauptverhandlung mit Verschiebungsanzeige vom 27. Oktober 2023 auf den 12. Dezember 2023 fest (act. 59). Mit Verfügung vom 10. November 2023 wies die Vorinstanz das von der Beklagten am 6. November 2023 gestellte Verschiebungsgesuch wie auch das erneut gestellte Sistierungsgesuch ab (act. 64). Aufgrund eines Todesfalls in der Familie stellte die Beklagte mit Eingabe vom 29. November 2023 erneut ein Verschiebungsgesuch, welchem die Vorinstanz entsprach (act. 66). Die Hauptverhandlung wurde in der Folge auf den 27. Februar

2024 verschoben (act. 72). Mit Eingabe vom 29. Januar 2024 stellte die Beklagte wiederum ein Verschiebungsgesuch (act. 74), welches die Vorinstanz mit Verfügung vom 31. Januar 2024 abwies (act. 76). Die Beklagte reichte der Vorinstanz am 24. und am 26. Februar 2024 (Datum Poststempel) drei schriftliche Eingaben ein, welche alle vom 23. Februar 2024 datieren (act. 82/1, 82/2

- 6 - und 84). Zur Hauptverhandlung vom 27. Februar 2024 erschienen Rechtsanwalt lic. iur. X.\_\_\_\_\_ namens der Klägerin in Begleitung von C.\_\_\_\_\_ und D.\_\_\_\_\_, die Beklagte erschien unentschuldigt nicht (Prot. Vi S. 10). Am 28. Februar 2024 (Datum Poststempel) reichte die Beklagte ein ärztliches Zeugnis nach (act. 85) und am 8. und 13. Mai 2024 liess die Beklagte der Vorinstanz weitere Eingaben zukommen (act. 86 und 87). Mit Urteil vom 23. Mai 2024 fällte die Vorinstanz das vorstehend wiedergegebene Urteil (act. 88 = act. 105 [Aktensexemplar], nachfolgend act. 105). Ein nachträgliches Protokollberichtigungsbegehren der Beklagten wies die Vorinstanz mit Verfügung vom 10. Juli 2024 (act. 98) ab.

### **E. 1.3**

Gegen das Urteil vom 23. Mai 2024 richtet sich die von der Beklagten mit Eingaben vom 7., 8., 9., 15. und 16. August 2024 rechtzeitig erhobene Berufung (act. 103, 106, 108, 113 und 116). Die Akten des erstinstanzlichen Verfahrens wurden von Amtes wegen beigezogen (act. 1-101). Die Beklagte wurde mit Verfügung vom 15. August 2024 aufgefordert, einen Kostenvorschuss zu leisten. Diesen bezahlte sie am 26. August 2024 (act. 121). Weiterungen erübrigen sich. Auf die Einholung einer Berufungsantwort kann verzichtet werden (Art. 312 Abs. 1 ZPO). Der Klägerin sind die Doppel der Berufungseingaben der Beklagten (act. 103, 106, 108, 113 und 116) mit dem vorliegenden Urteil zuzustellen.

## **E. 2**

Prozessuales

### **E. 2.1**

Prozessvoraussetzungen Beim angefochtenen Urteil handelt es sich um einen berufungsfähigen Entscheid (Art. 308 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 ZPO). Die Beklagte reichte alle fünf Berufungseingaben (act. 103, 106, 108, 113 und 116) innert der 30-tägigen Berufungsfrist, welche vom 15. Juli bis 15. August still stand (Art. 145 Abs. 1 lit. b ZPO), beim Obergericht als zuständiger Rechtsmittelinstanz ein (vgl. act. 93; Art. 311 Abs. 1 ZPO und § 48 GOG). Die Beklagte ist durch das angefochtene Urteil, das sie zur Bezahlung einer Forderung von Fr. 29'164.15 verpflichtet, beschwert. Der verlangte Kostenvorschuss wurde fristgerecht geleistet (act. 121). Auf die Berufung ist – unter dem Vorbehalt der nachstehenden Erwägungen – einzutreten.

- 7 -

### **E. 2.2**

Begründungsobliegenheit

#### **E. 2.2.1**

Mit Berufung kann eine unrichtige Rechtsanwendung und eine unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Das Berufungsverfahren stellt keine Fortsetzung des erstinstanzlichen Verfahrens dar, sondern ist nach der gesetzlichen

Konzeption als eigenständiges Verfahren aus- gestaltet (BGE 142 III 413 E. 2.2.1 m.H.a. die Botschaft zur Schweizerischen ZPO, BBl 2006 S. 7374). In der schriftlichen Berufungsbegründung (Art. 311 ZPO) ist hinreichend genau aufzuzeigen, inwiefern der erstinstanzliche Entscheid in den angefochtenen Punkten fehlerhaft ist bzw. an einem der genannten Mängel leidet. Das setzt (im Sinne einer von Amtes wegen zu prüfenden Eintretensvoraussetzung) voraus, dass die Berufungsklägerin die vorinstanzlichen Erwägungen bezeichnet, die sie anfechtet, sich argumentativ mit diesen auseinandersetzt und mittels genügend präziser Verweisungen auf die Akten aufzeigt, wo die massgebenden Behauptungen, Erklärungen, Bestreitungen und Einreden erhoben wurden bzw. aus welchen Aktenstellen sich der geltend gemachte Berufungsgrund ergeben soll. Die pauschale Verweisung auf frühere Vorbringen oder deren blosser Wiederholung genügen nicht (vgl. BGE 138 III 374 E. 4.3.1; BGer 5A\_247/2013 vom 15. Oktober 2013 E. 3.2; BGer 5A\_751/2014 vom 28. Mai 2015 E. 2.1). Bei Parteien ohne anwaltliche Vertretung wird an die Begründungslast grundsätzlich ein weniger strenger Massstab angelegt. Als Begründung reicht aus, wenn (auch nur rudimentär) zum Ausdruck kommt, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leidet bzw. weshalb der erstinstanzliche Entscheid in den angefochtenen Punkten unrichtig sein soll und korrigiert werden soll (vgl. statt vieler OGer ZH PF170034 vom 9. August 2017, E. 2.1 m.w.H.; OGer ZH NQ110031 vom 9. August 2011, OGer ZH PF110034 vom 22. August 2011, E. 3.2).

#### **E. 2.2.2**

Die Beklagte ist zwar juristische Laiin, sie ist aber prozess erfahren und kennt die Anforderungen an die Begründungsobliegenheit aus zahlreichen Rechtsmittelverfahren. Sie weiss, dass die blosser Wiederholung und Wiedergabe ihres Standpunktes, ohne Auseinandersetzung mit den Erwägungen im angefochtenen Entscheid, den Begründungsanforderungen nicht genügen. Wie nachfolgend aufgezeigt wird, genügen die Eingaben der Beklagten im vorliegenden Beru-

- 8 - fungsverfahren den Anforderungen an eine Berufungsbegründung über weite Strecken nicht.

#### **E. 2.2.3**

Die Berufung enthält allgemeine rechtliche Ausführungen zum Berufungsverfahren, zum Grundsatz von Treu und Glauben, zum Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV; act. 103 S. 4 Rz. 7), zum Legalitätsprinzip (Art. 5 Abs. 1 BV; act. 103 S. 4 Rz. 8 f.), zur Nichtigkeit von Verfügungen und Betreibungen (act. 103 S. 5 Rz. 11 f.), zum Grundsatz "iura novit curia" (Art. 57 ZPO; act. 103 S. 5 Rz. 13), zur Verhandlungsmaxime (Art. 55 ZPO; act. 113 S. 3) und zur Behauptungs-, Substantiierungs- und Beweislast (act. 113 S. 3). Diese rein rechtlichen Vorbringen haben keinen ersichtlichen Bezug zu den Erwägungen im erstinstanzlichen Urteil, weshalb die Beklagte damit den Anforderungen an eine Berufungsbegründung nicht nachkommt.

#### **E. 2.2.4**

Gleiches gilt für die pauschalen Rügen der Beklagten, wonach die Vorinstanz das Legalitäts- und das Verhältnismässigkeitsprinzip (act. 103 S. 4 Rz. 10), den Grundsatz von Treu und Glauben (act. 103 S. 3 Rz. 4 und S. 4 Rz. 9), das Völkerrecht (act. 103 S. 4 Rz. 9), die Begründungspflicht (act. 103 S. 4 Rz. 6 und S. 9 Rz. 4) und das Willkürverbot (act. 103 S. 6 Rz. 15) verletzt habe. Auch die pauschale Rüge, die eingereichte Klage sei nicht begründet und es seien keine Beweise erbracht worden (act. 103 S. 8 Rz. 3; act. 113 S. 4),

ist nicht zu hören.

#### **E. 2.2.5**

Erneut bemängelt die Beklagte im Berufungsverfahren die Vertretungsbe- fughnis des klägerischen Rechtsvertreters vor Vorinstanz (act. 103 S. 17; act. 114 S. 1 f.; act. 113 S. 5) sowie im Schlichtungsverfahren (act. 113 S. 9 f.) und die ih- res Erachtens nicht ordnungsgemäss gewählte Verwaltung (act. 106 S. 9 f.; act. 108 S. 4; act. 113 S. 11 f., S. 14 ff.). Die Beklagte schildert dabei ihre Sicht der Dinge, ohne auf ihre Eingaben im erstinstanzlichen Verfahren oder auf die Er- wägungen der Vorinstanz (act. 105 S. 10 f. und S. 20 f.) Bezug zu nehmen. Glei- ches gilt für ihre Ausführungen zu den Eigentumsverhältnissen an den einzelnen Stockwerkeigentumseinheiten (act. 103 S. 18 ff.) und zur fehlenden Beschlussfä- higkeit der ordentlichen Stockwerkeigentümerversammlung vom 12. März 2021 und der ausserordentlichen Versammlung vom 10. März 2021 (act. 103 S. 20 f.). Soweit sie mit ihren diesbezüglichen Ausführungen die Berufungsanträge 2, 8 und - 9 - 9 begründet, ist darauf nicht einzutreten. Auch ihre Bestreitungen im Zusammen- hang mit der Zustellung der eingereichten Rechnung vom 20. Januar 2022 und der Mahnung vom 14. März 2022 (act. 106 S. 6 Rz. 20 und S. 7 f. Rz. 21 f.; act. 108 S. 3; act. 113 S. 14) nehmen keinerlei Bezug auf die Erwägungen im an- gefochtenen Urteil (act. 105 S. 30 f.). Darüber hinaus zeigt die Beklagte nicht auf, dass sie im erstinstanzlichen Verfahren überhaupt Behauptungen hierzu aufge- stellt hat. Sollte sie ihre diesbezüglichen Ausführungen erstmals im Berufungsver- fahren vorbringen, wären sie unter novenrechtlichen Gesichtspunkten (vgl. nach- stehende E. 2.3.) unzulässig. Da die Beklagte mit den genannten Ausführungen die Begründungsanforderungen nicht erfüllt, ist darauf nicht einzugehen.

#### **E. 2.2.6**

Weiter rügt die Beklagte, der klägerische Rechtsvertreter habe weder be- hauptet noch rechtsgenügend bewiesen, dass am 22. September 2017, 12. Juli 2018, 26. April 2019, 13. März 2020 und am 12. März 2021 Versammlungen der Stockwerkeigentümergeinschaft stattgefunden hätten, obwohl sie dies bestrit- ten habe. Zudem seien sämtliche Beschlüsse nichtig (act. 113 S. 13 f.). Die Be- klagte zeigt auch hier nicht auf, an welcher Stelle sie im erstinstanzlichen Verfah- ren entsprechende Behauptungen vorgebracht hat. Mit der blossen Wiederholung ihres Standpunktes, ohne auf die Erwägungen im angefochtenen Urteil einzuge- hen, erfüllt sie die Begründungsanforderungen im Berufungsverfahren nicht.

#### **E. 2.2.7**

Die Beklagte beantragt, Dispositiv-Ziff. 2 des erstinstanzlichen Urteils sei aufzuheben und es sei festzustellen, dass ihr die Eingaben vom 24. und 26. Fe- bruar 2024 rechtswidrig zurückgeschickt worden seien (act. 103 S. 1; Berufungs- antrag 4). Weiter sei die Vorinstanz anzuweisen, das Ausstandsgesuch zu behan- deln (act. 106 S. 2; Berufungsantrag 11). Die Beklagte stellt sich auf den Stand- punkt, die Eingaben vom 24. Februar 2024 (Datum Poststempel) sowie das Ausstandsgesuch vom 26. Februar 2024 (Datum Poststempel) seien ihr rechts- widrig zurückgeschickt worden (act. 106 S. 9 Rz. 24; act. 116 S. 1 f.). Auf die Er- wägungen der Vorinstanz geht die Beklagte indessen mit keinem Wort ein, son- dern sie beschränkt sich darauf, pauschal eine Verletzung ihres rechtlichen Ge- hörs zu rügen und ihre Ausführungen in den genannten Eingaben wortwörtlich zu wiederholen (act. 116 S. 3-42). Die Vorinstanz legte im Einzelnen dar, weshalb

- 10 - sie die beiden Eingaben vom 23. Februar 2024 (je Datum Poststempel 24. Februar 2024; act. 82/1 und 82/2) und das Ausstandsgesuch vom 23. Februar 2024 (Datum Poststempel 26. Februar 2024; act. 84) der Beklagten in Anwendung von Art. 132 Abs. 2 und 3 ZPO retournierte (act. 105 S. 6 f.). Mangels Erfüllung der Begründungslast ist auf die Berufung auch insoweit (Berufungsanträge 4 und 11) nicht einzutreten.

#### **E. 2.2.8**

Soweit sich die Beklagte an der Prozessfähigkeit der Stockwerkeigentümergemeinschaft stört (act. 113 S. 2), ist festzuhalten, dass gesetzlich vorgesehen ist, dass die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer unter ihrem Namen klagen und betreiben sowie beklagt und betrieben werden kann (Art. 712l Abs. 2 ZGB).

#### **E. 2.2.9**

Die Beklagte macht zudem geltend, das Urteil sei von Bezirksrichterin Iseli und Gerichtsschreiberin Fazekas verfasst worden, obwohl Letztere gar nicht an der Verhandlung gewesen sei. An der Hauptverhandlung hätten Bezirksrichterin Iseli und Gerichtsschreiberin Lüscher teilgenommen. Ihr sei kein Grund genannt worden, weshalb Gerichtsschreiberin Fazekas Gerichtsschreiberin Lüscher ersetzt habe (act. 106 S. 9 Rz. 25 und act. 108 S. 3 Rz. 1 ff.; Berufungsantrag 10). Die Beklagte übersieht, dass die Vorinstanz in der Urteilsbegründung – im Rahmen der Prozessgeschichte – darauf hinwies, aufgrund von zwei urlaubsbedingten Abwesenheiten habe zuerst Gerichtsschreiberin MLaw A. Schwaller anstelle von Gerichtsschreiberin MLaw K. Lüscher und für die Urteilsfällung nun Gerichtsschreiberin MLaw L. Fazekas mitgewirkt (act. 105 S. 6). Abgesehen davon, dass die Beklagte auf diese Begründung der Vorinstanz nicht eingeht und damit auch in diesem Punkt der Begründungslast nicht nachkommt, stellt eine urlaubsbedingte Abwesenheit einen hinreichenden sachlichen Grund für eine Änderung in der Besetzung des Spruchkörpers dar. Selbst wenn auf die Rüge der Beklagten einzutreten wäre, würde keine Verletzung von Art. 30 Abs. 1 BV vorliegen.

#### **E. 2.3**

Noven

##### **E. 2.3.1**

Im Berufungsverfahren werden neue Tatsachen und Beweismittel (Noven) nur noch berücksichtigt, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten.

- 11 - Art. 317 Abs. 1 ZPO regelt die Voraussetzungen, unter denen Noven ausnahmsweise vorgebracht werden können, abschliessend. Will eine Partei neue Tatsachen und/oder Beweismittel im Berufungsverfahren einführen, hat sie darzulegen, dass dies ohne Verzug erfolgt ist und weshalb es ihr trotz zumutbarer Sorgfalt nicht möglich war, die Tatsache und/oder das Beweismittel bereits vor erster Instanz vorzubringen. Fehlt es an entsprechenden Ausführungen, erweist sich die Berufung in Bezug auf die darin vorgetragenen Noven als unbegründet, sofern nicht auf der Hand liegt, dass sich die neuen Tatsachen erst nach dem Abschluss des vorinstanzlichen Verfahrens verwirklicht haben oder aus anderen Gründen offensichtlich vor Vorinstanz noch nicht hatten vorgetragen werden können (vgl. REETZ/HILBER, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], ZPO Kommentar, 3. Aufl. 2016, Art. 317 N 34; OGer ZH LB140014 vom 3. Juni 2014 E. III/2.).

### **E. 2.3.2**

Die Beklagte stellt mit ihrer ergänzenden Berufungseingabe vom 8. August 2024 das Begehren, es sei festzustellen, dass keine Stockwerkeigentümerge- meinschaft B.\_\_\_\_\_strasse 1, ... Zürich, sondern eine Miteigentümerge- meinschaft bestehe (act. 106 S. 2 und 7 Rz. 20 f.). Dieses erstmals im Berufungsver- fahren gestellte Feststellungsbegehren ist gemäss Art. 317 Abs. 1 ZPO nicht zu- lässig. Prozessual stellt das Feststellungsbegehren eine Widerklage dar, welche die Anforderungen von Art. 224 ZPO zu erfüllen hätte. Auf den Berufungsan- trag 10 ist deshalb nicht einzutreten.

### **E. 2.3.3**

Die Beklagte macht im Berufungsverfahren – soweit ersichtlich – erstmals geltend, die Klagebewilligung sei nicht fristgerecht eingereicht worden (act. 113 S. 12). Bei der Prüfung der Prozessvoraussetzungen kommt der eingeschränkte Untersuchungsgrundsatz zum Tragen, weshalb die Rechtzeitigkeit der Klageein- leitung auch im Berufungsverfahren noch zu prüfen ist. Nach der Eröffnung der Klagebewilligung beträgt die Frist zur Einreichung der Klage beim Gericht drei Monate (Art. 209 Abs. 3 ZPO); diese Frist steht während der Gerichtsferien ge- mäss Art. 145 Abs. 1 ZPO still (BGE 138 III 615 E. 2). Die Klagebewilligung wurde am 28. Juni 2022 ausgestellt und versandt (act. 1). Infolge des Fristenstillstandes vom 15. Juli bis 15. August (Art. 145 Abs. 1 lit. b ZPO) lief die dreimonatige Frist am 31. Oktober 2022 ab. Mit der gleichentags erfolgten postalischen Einreichung

- 12 - der Klage wurde die Frist gewahrt (act. 2; Art. 143 Abs. 1 ZPO). Die Klage wurde rechtzeitig eingereicht.

## **E. 3**

Zur Berufung im Einzelnen

### **E. 3.1**

Erwägungen der Vorinstanz

#### **E. 3.1.1**

Die Vorinstanz setzte sich mit den von der Klägerin geltend gemachten neun Teilforderungen auseinander. Sie prüfte zunächst die rechtliche Grundlage für die Beiträge in den Erneuerungsfonds in Art. 22 des Reglements der Stock- werkeigentümergeinschaft vom 22. August 2002 und die Beschlussfassungen der Stockwerkeigentümersammlungen anhand des Protokolls. Sie hielt fest, die Beschlüsse der Stockwerkeigentümersammlungen vom 22. September 2017, 12. Juli 2018, 26. April 2019 und 13. März 2020 seien von der Beklagten nicht angefochten worden und Nichtigkeitsgründe seien keine ersichtlich. Die Be- klagte habe einzig den Beschluss der Stockwerkeigentümersammlung vom 12. März 2021 angefochten, wobei der Anfechtungsklage keine aufschiebende Wirkung zukomme. Die von der Klägerin eingeklagten Beiträge in den Erneue- rungsfonds für die Jahre 2017, 2019, 2020 sowie 2021 von jeweils Fr. 1'436.40 seien aufgrund der Wertquote der Beklagten von 171/1000 ausgewiesen. Für die Jahre 2017 und 2019 schulde die Beklagte Restzahlungen von Fr. 50.40 bzw. Fr. 436.40 und für die Jahre 2020 und 2021 den vollen Beitrag.

#### **E. 3.1.2**

Betreffend die Forderungen der Klägerin aus den Jahresrechnungen 2017, 2018, 2019 und 2020 und das Budget 2021 hielt die Vorinstanz fest, der Stockwerkeigentümerversammlung komme gemäss Art. 712m Abs. 1 Ziff. 4 i.V.m. Art. 712h und Art. 712s Abs. 2 ZGB die Befugnis zu, jährlich über den Kostenvoranschlag (Budget) zu beschliessen, die Jahresrechnung zu genehmigen sowie die Kosten und Lasten unter den einzelnen Stockwerkeigentümern zu verteilen. Die Jahresrechnungen der Jahre 2017, 2018, 2019 und 2020 seien gemäss den geführten Protokollen anlässlich der Stockwerkeigentümerversammlungen genehmigt worden. Den Jahresrechnungen der genannten Jahre könnten offene Restzahlungen der Beklagten von Fr. 2'773.–, Fr. 2'467.55, Fr. 7'383.05 und Fr. 6'812.90 entnommen werden, bestehend aus individuellen Heiz- und Warm-

- 13 - wasserkosten sowie dem Anteil der Beklagten an den Gesamtkosten aufgrund ihrer Wertquote. Für die Jahre 2017 und 2018 seien die bezahlten Akontozahlungen von Fr. 4'000.– angerechnet worden. Ausser dem Beschluss vom 12. März 2021 seien die Beschlüsse der Stockwerkeigentümerversammlung nicht angefochten worden und es seien keine Nichtigkeitsgründe ersichtlich. Die Forderung für die Budgetzahlung für das Jahr 2021 sei gemäss Protokoll der Stockwerkeigentümerversammlung vom 12. März 2021 genehmigt worden. Vom Budget von total Fr. 37'240.– entfalle aufgrund ihrer Wertquote ein Betrag von Fr. 6'368.05 auf die Beklagte. Der Beschluss vom 12. März 2021 sei zwar angefochten worden, entfalte aber mangels Nichtigkeitsgründen (mindestens einstweilige) Rechtswirkungen.

### **E. 3.1.3**

Gestützt auf diese Erwägungen hielt die Vorinstanz die Forderung im Gesamtbetrag von Fr. 29'164.15 für ausgewiesen.

## **E. 3.2**

Inhalt des Dispositivs und Dispositionsmaxime

### **E. 3.2.1**

Die Beklagte macht geltend, in Dispositiv-Ziff. 1 des angefochtenen Urteils sei die eingereichte Klage weder gutgeheissen noch abgewiesen worden. Ihres Wissens müsse das Gericht in Dispositiv-Ziff. 1 erklären, was es mit der Klage tue (act. 103 S. 6 f. Rz. 3 f.; act. 106 S. 3 f. Rz. 1 ff.).

### **E. 3.2.2**

Entgegen der Annahme der Beklagten muss im Urteilsdispositiv nicht ausdrücklich festgehalten werden, dass die Klage gutgeheissen wird. Gemäss Art. 238 lit. d ZPO enthält der Entscheid das Dispositiv (Urteilsformel). Das Dispositiv muss klar wiedergeben, was der klagenden Partei zugesprochen wird und damit Gegenstand der Vollstreckung bildet (STAEHELIN, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], ZPO Kommentar, 3. Aufl. 2016, Art. 238 N 17 m.w.H.). Das ist vorliegend klarerweise der Fall.

### **E. 3.2.3**

Die Dispositionsmaxime besagt überdies, dass das Gericht einer Partei nicht mehr oder nichts anderes zusprechen darf, als sie verlangt, und nicht weniger, als die Gegenpartei anerkannt hat (Art. 58 Abs. 1 ZPO). Die von der Klägerin mit dem vorstehend aufgeführten Rechtsbegehren eingeklagten Teilforderungen

- 14 - von Fr. 50.40, Fr. 2'773.–, Fr. 2'467.55, Fr. 436.40, Fr. 7'383.05, Fr. 1'436.40, Fr. 6'812.90, Fr. 1'436.40 und Fr. 6'368.05 belaufen sich auf insgesamt Fr. 29'164.15. Die Vorinstanz verpflichtete die Beklagte (in Gutheissung der Klage), der Klägerin diesen Betrag zu bezahlen. Das ist nicht zu bemängeln. Das gilt ebenfalls für die von der Beklagten beanstandete Festsetzung des Beginns des Zinsenlaufs durch die Vorinstanz zu einem späteren als dem von der Klägerin beantragten Datum (16. März 2022 statt 14. März 2022; act. 106 S. 6 Rz. 19; vgl. E. 3.4.7). Dies ist im Rahmen der Dispositionsmaxime zulässig, da der Klägerin durch den späteren Beginn des Zinsenlaufs nicht mehr (sondern weniger) zuge- sprochen wurde, als sie verlangt hat.

#### **E. 3.2.4**

Es trifft zwar zu, dass die Klägerin vor dem Friedensrichteramt noch eine höhere Forderung geltend gemacht hatte (act. 1). Mit Einreichung der Klage an die Vorinstanz reduzierte die Klägerin diese insoweit, als sie die im Schlichtungs- gesuch geltend gemachte 9. Teilforderung betreffend Budgetzahlung 2021 in der Höhe von Fr. 7'167.90 auf Fr. 6'368.05 reduzierte und von der Anweisung eines gesetzlichen Pfandrechts gemäss Rechtsbegehren 10 Abstand nahm (act. 1 und act. 2 S. 2). Letzteres übersieht die Beklagte offenbar (act. 106 S. 6 Rz. 17). Da die Klägerin vor Vorinstanz nicht verlangte, das Grundbuchamt sei anzuweisen, ein gesetzliches Pfandrecht einzutragen, musste sich die Vorinstanz dazu auch nicht äussern.

#### **E. 3.2.5**

Die Beklagte macht sodann geltend, die Klägerin habe in der Hauptver- handlung – entgegen dem im Urteil aufgeführten Rechtsbegehren – kein modifi- ziertes Rechtsbegehren gestellt (act. 106 S. 4 Rz. 2 ff.; act. 113 S. 4 f.). Es ist un- klar, was die Beklagte aus diesem Hinweis zu ihren Gunsten ableiten will. Dem Protokoll der Hauptverhandlung lässt sich sodann entnehmen, dass die Klägerin an den eingeklagten Teilforderungen festhielt und die Klage mit Bezug auf den Mehrwertsteuerzuschlag auf die Parteientschädigung modifizierte, indem sie ei- nen Mehrwertsteuerzuschlag von 8.1 % – statt 7.7 % (act. 2 S. 3) – verlangte (Prot. Vi S. 14).

#### **E. 3.2.6**

Eine Verletzung der Dispositionsmaxime ist aufgrund des Gesagten nicht ersichtlich.

- 15 -

### **E. 3.3**

Streitwert

#### **E. 3.3.1**

Die Vorinstanz wies in ihren Erwägungen zur Prozessgeschichte einleitend auf den Streitwert von Fr. 29'164.15 hin (act. 105 S. 3), wobei sie im Rahmen der Regelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen auf den Streitwert Bezug nahm (a.a.O. S. 31).

#### **E. 3.3.2**

Entgegen der Darstellung der Beklagten hat die Vorinstanz somit den Streitwert im angefochtenen Urteil angegeben. Dass sie ihn im Zusammenhang mit der Regelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen nicht explizit bezifferte bzw. wiederholte, ist nicht zu beanstanden (act. 103 S. 8 Rz. 12). Auch die übri- gen Vorbringen der Beklagten im Zusammenhang mit dem Streitwert entbehren jeglicher Grundlage. Auf Geldzahlung

gerichtete Klagen müssen gemäss Art. 84 Abs. 2 ZPO beziffert werden, was auf die vorliegende Klage zutrifft. Die klagende Partei kann mehrere Teilforderungen in einer Klage vereinen, sofern dafür das gleiche Gericht sachlich zuständig und die gleiche Verfahrensart anwendbar ist (sog. objektive Klagenhäufung; Art. 90 ZPO). Der Streitwert, der gemäss Art. 91 Abs. 1 ZPO durch das Rechtsbegehren bestimmt wird, bezieht sich bei objektiver Klagenhäufung auf sämtliche Teilforderungen. Inwiefern eine aus mehreren Teilforderungen zusammengesetzte Klage dem "Bezifferungsgebot" widersprechen soll, vermag die Beklagte nicht nachvollziehbar darzulegen (act. 106 S. 6 Rz. 18). Aus ihrem Standpunkt, die Klägerin habe kein Rechtsbegehren gestellt, wonach sie zu verpflichten sei, der Klägerin Fr. 29'164.15 zuzüglich Verzugszins seit 16. März 2022 zu bezahlen (act. 108 S. 4), kann die Beklagte nichts für sich ableiten. Indem die Vorinstanz die von der Klägerin eingeklagten Teilforderungen im Urteilsdispositiv zusammengefasst hat, ist der Beklagten kein Nachteil entstanden.

### **E. 3.3.3**

Der Standpunkt der Beklagten, der Streitwert sei "NULL", weil es keine Stockwerkeigentümergeinschaft B.\_\_\_\_-strasse 1, ... Zürich, gebe, ist schlicht absurd (act. 103 S. 8 Rz. 1 ff.; act. 106 S. 9; act. 108 S. 4). Es ist nicht weiter darauf einzugehen. Die Beklagte scheint mit diesem Argument eine Aufhebung der Kostenfestsetzung gemäss Dispositiv-Ziff. 3 des erstinstanzlichen Urteils anzustreben (Berufungsantrag 5). Die Berufung ist in diesem Punkt abzuweisen.

- 16 -

### **E. 3.3.4**

Weiter bringt die Beklagte vor, die Teilforderungen gemäss Klagebewilligung hätten den Streitwert von Fr. 30'000.– überstiegen, weshalb nicht das Einzelgericht, sondern das Bezirksgericht als Kollegialgericht sachlich für die Klage zuständig gewesen wäre (act. 106 S. 3; act. 113 S. 5). Unter Berücksichtigung des mit dem Schlichtungsgesuch geltend gemachten Rechtsbegehrens 10 scheint der Standpunkt der Beklagten, dass der Streitwert im Schlichtungsverfahren Fr. 30'000.– überstiegen habe, durchaus berechtigt (act. 1). Darauf kommt es aber nicht an. Wie vorstehend erwähnt (E. 3.2.4) reduzierte die Klägerin die Klage, welche sie bei der Vorinstanz einreichte. Die sachliche Zuständigkeit der Vorinstanz war angesichts des Streitwerts von Fr. 29'164.15 gegeben.

### **E. 3.3.5**

Die Beklagte begründet ihre Auffassung, der Streitwert betrage Fr. 0.–, auch damit, dass anlässlich der Stockwerkeigentümersammlung vom 17. April 2024 beschlossen worden sei, ihr eine neue Rechnung in Bezug auf sämtliche fälligen und überfälligen Forderungen zu stellen (act. 116 S. 43). Darauf ist nachfolgend einzugehen (vgl. nachfolgende E. 3.4.6).

## **E. 3.4**

Schlussrechnung vom 17. April 2024

### **E. 3.4.1**

Die Beklagte bringt vor, anlässlich der Stockwerkeigentümersammlung vom 17. April 2024 sei eine Schlussrechnung im Betrag von Fr. 177'993.97 genehmigt worden, gemäss welcher sämtliche fälligen und überfälligen Forderungen am 17. Mai 2024 fällig geworden seien. Entgegen der Klägerin seien damit nicht sämtliche Forderungen seit 14. März 2022

im Verzug. Diesen erfreulichen Um- stand habe sie mit Schreiben vom 8. Mai 2024, welches der Vorinstanz am 13. Mai 2024 zugestellt worden sei, mitgeteilt. Aufgrund des von ihr geltend ge- machten Novums hätte die Klage am 23. Mai 2024 abgewiesen werden müssen (act. 103 S. 14; act. 106 S. 8 Rz. 23; act. 116 S. 42 f.).

#### **E. 3.4.2**

Nach Beginn der Urteilsberatung können weder echte noch unechte Noven ins Verfahren eingebracht werden; es sind nur Tatsachen und Beweismittel zu be- rücksichtigen, die bis zum Beginn der Beratung entstanden sind und die bis dann ins Recht gereicht wurden. Denn in der Phase der Urteilsberatung muss der Pro- zessstoff abschliessend so fixiert sein, dass das Gericht gestützt darauf sorgfältig

- 17 - beraten und zügig ein Urteil fällen kann. In dieser Phase soll es nicht möglich sein, mit weiteren Noveneingaben eine Wiederaufnahme des Beweisverfahrens und damit den Unterbruch der Urteilsberatung zu erzwingen (BGE 142 III 413 E. 2.2.3-6).

#### **E. 3.4.3**

Die Vorinstanz erklärte den Anwesenden anlässlich der Hauptverhandlung vom 27. Februar 2024 nach Abschluss der Parteivorträge, dass das Verfahren ins Stadium der Urteilsberatung übergehe (Prot. VI S. 14). Die Eingaben der Beklag- ten vom 8. und 13. Mai 2024 (act. 86 und 87) gingen somit bei der Vorinstanz zu einem Zeitpunkt ein, als sich das Verfahren im Stadium der Urteilsberatung be- fand. Gestützt auf die vorgenannte bundesgerichtliche Rechtsprechung ist des- halb nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz die genannten Eingaben der Be- klagten für unbeachtlich hielt (act. 105 S. 8).

#### **E. 3.4.4**

Da es sich beim Beschluss der Stockwerkeigentümerversammlung vom 17. April 2024 und der gleichentags ausgestellten Schlussrechnung um neue Tat- sachen handelt, welche die Beklagte im erstinstanzlichen Verfahren nicht mehr einbringen konnte, ist nachfolgend auf ihre diesbezüglichen Vorbringen einzuge- hen.

#### **E. 3.4.5**

In der "Schlussrechnung Heiz- und Betriebskosten 2023" der Klägerin vom 17. April 2024 wird der ausstehende Gesamtbetrag auf Fr. 177'993.97 beziffert, zahlbar bis 17. Mai 2024 (act. 86 Anhang 3). Die Schlussrechnung listet einerseits die einzelnen Positionen der Kosten für die Abrechnungsperiode Januar bis De- zember 2023 im Betrag von Fr. 41'926.42 auf und führt andererseits den Saldo des Eigentümer-Kontos per 31. Dezember 2023 im Betrag von Fr. 136'067.55 auf. Unter dem Titel "Zahlungskonditionen (gem. Beschluss STWEG-Versammlung vom 30.12.2022)" wird darauf hingewiesen, dass Restguthaben der Stockwerkei- gentümergeinschaft gegenüber einem Stockwerkeigentümer mit rechtskräftiger Genehmigung der Abrechnung durch die Stockwerkeigentümerversammlung fällig (Verfalltag) werden und innert 30 Tagen zu bezahlen seien, danach gerate die Stockwerkeigentümerin ohne weitere Mahnung in Verzug und ein Verzugszins von 5 % sei geschuldet. Die Beklagte weist in der Eingabe vom 8. Mai 2024 so- dann explizit auf das von ihr im Anhang eingereichte Protokoll der Stockwerkei-

- 18 - gentümerversammlung vom 17. April 2024 hin und hält fest, dieses enthalte eine Zusammenstellung der fälligen und überfälligen Forderungen im Gesamtbetrag von Fr. 177'993.97. Weiter werde erwähnt, dass die Forderung gemäss Be- schluss der Stockwerkeigentümerversammlung vom 30. Dezember 2022 per Ver- falltag fällig werde

und innert 30 Tagen zu zahlen sei. Im Protokoll würden die überfälligen Forderungen auf Fr. 136'067.55 beziffert (act. 103 S. 15 und act. 86 S. 6 sowie Anhang 4).

#### **E. 3.4.6**

Wie erwähnt unterscheidet die Schlussrechnung vom 17. April 2024 zwischen den Kosten der Abrechnungsperiode 2023 und dem Saldo des Eigentümer-Kontos per 31. Dezember 2023. Weder dem Protokoll der Stockwerkeigentümergeversammlung vom 17. April 2024 noch der Schlussrechnung vom 17. April 2024 ist eine Erklärung zu entnehmen, welche nach Treu und Glauben auf eine Stundung des per 31. Dezember 2023 ausstehenden Saldos hindeuten würde. Vielmehr wurden der ausstehende Saldo im Protokoll der besagten Versammlung "als überfällige Forderungen" bezeichnet und der Beklagten musste aufgrund des Beschlusses der Stockwerkeigentümerversammlung wie auch aufgrund der in der Rechnung explizit wiedergegebenen Zahlungsmodalitäten klar sein, dass sich der Verfalltag per 17. Mai 2024 lediglich auf die genehmigten Kosten für das Jahr 2023 bezieht. Aus dem Protokoll der Stockwerkeigentümerversammlung vom 17. April 2024 und der gleichentags erstellten Rechnung lässt sich deshalb nicht ableiten, dass die vorliegend zu beurteilenden offenen Beiträge im Gesamtbetrag von Fr. 29'164.15 bis zum 17. Mai 2024 gestundet wurden. Entgegen der Beklagten ist dem Protokoll auch kein Beschluss zu entnehmen, dass ihr eine neue Rechnung in Bezug auf sämtliche fälligen und überfälligen Forderungen zugestellt wird (act. 116 S. 43).

#### **E. 3.4.7**

Damit bleibt es bei den erstinstanzlichen Erwägungen, wonach die Forderungen, die Gegenstand der Klage sind, mit Schreiben vom 20. Januar 2022 in Rechnung gestellt und fällig wurden. Die Mahnung vom 14. März 2022 bzw. die entsprechende Abholungseinladung wurde der Beklagten am 15. März 2022 zugestellt, weshalb der gesetzliche Verzugszins von 5 % ab dem 16. März 2022 auf dem Gesamtbetrag von Fr. 29'164.15 geschuldet ist (act. 105 S. 30 f.).

- 19 -

#### **E. 3.5**

Regelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen im angefochtenen Urteil Die Beklagte verlangt eine Aufhebung der Kosten- und Entschädigungsregelungen in den Dispositiv-Ziff. 4 und 5 des angefochtenen Urteils mit der Begründung, ihr dürften keine Kosten auferlegt werden und sie dürfe nicht zu einer Parteientschädigung an die Klägerin verpflichtet werden, weil die Klage im Dispositiv nicht gutgeheissen worden sei (act. 103 S. 7 Rz. 10 f.). Wie vorstehend erwähnt, gebietet die Dispositionsmaxime nicht, dass im Urteilsdispositiv explizit festgehalten wird, dass die Klage gutgeheissen wird (vgl. vorstehende E. 3.2.2). Mit einem Blick auf das Rechtsbegehren und das erstinstanzliche Urteilsdispositiv lässt sich ohne weiteres feststellen, dass die Klage vollumfänglich gutgeheissen wurde. Entsprechend sind die gestützt auf Art. 106 Abs. 1 ZPO ergangene Kostenaufgabe und Entschädigungsregelung nicht zu beanstanden. Auch die Berufungsanträge 6 und 7 sind abzuweisen.

#### **E. 4**

Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Klägerin unter Beilage der Doppel der Berufungseingaben (act. 103, 106, 108, 113 und 116), sowie an das Bezirksgericht Zürich, je gegen Empfangsschein. Nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist gehen die

erstinstanzlichen Akten an die Vorinstanz zurück.

#### **E. 4.1**

Ausgangsgemäss wird die Beklagte kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Ausgehend von einem Streitwert von Fr. 29'164.15 ist die Entscheidegebühr gestützt auf §§ 4 Abs. 1 und 12 GebV OG auf Fr. 3'880.– festzusetzen. Die Entscheidegebühr ist mit dem von der Beklagten geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen.

#### **E. 4.2**

Da der Klägerin im vorliegenden Berufungsverfahren keine Aufwendungen entstanden sind, die zu entschädigen wären, ist von der Zusprechung einer Parteientschädigung abzusehen. Es wird erkannt: 1. Die Berufung wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird. Das Urteil des Einzelgerichts des Bezirksgerichts Zürich, 1. Abteilung, vom 23. Mai 2024 wird bestätigt.

- 20 - 2. Die zweitinstanzliche Entscheidegebühr wird auf Fr. 3'880.– festgesetzt, der Berufungsklägerin auferlegt und mit dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss verrechnet. 3. Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.

#### **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 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. 29'164.15. Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung. Obergericht des Kantons Zürich II. Zivilkammer Die Vorsitzende: Der Gerichtsschreiber: lic. iur. E. Lichti Aschwanden M.A. HSG M. Toscanelli versandt am:

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