

ZH_OBERGERICHT PF210031 vom 12. Oktober 2021

ZH Obergericht, 2021-10-12, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_PF210031

FR: ZH_OBERGERICHT PF210031 du 12 octobre 2021

IT: ZH_OBERGERICHT PF210031 del 12 ottobre 2021

Erwägungen

E. 1

Am 31. März 2021 machte die Gesuchstellerin und Beschwerdeführerin (nachfolgend Beschwerdeführerin) beim Einzelgericht des Bezirksgerichts Zürich (nachfolgend Vorinstanz) gegen die Gesuchs- und Beschwerdegegnerin (nachfolgend Beschwerdegegnerin) ein Gesuch um Abberufung der Verwaltung der Stockwerkeigentümergeinschaft B.____-strasse ... anhängig und stellte den nachfolgenden Antrag (act. 1 S. 2): " 1. Beschluss No 4a der Stockwerkeigentümersammlung vom 12. März 2021 sei aufzuheben und es sei den I.____ (tt.03.1943), als Verwalter der Stockwerkeigentümergeinschaft, B.____-strasse ..., ... Zürich per sofort abuberufen.

E. 1.1

Gemäss Art. 319 lit. c ZPO sind nicht berufungsfähige erstinstanzliche Endentscheide mit Beschwerde anfechtbar (Art. 319 lit. c ZPO), wobei Endentscheide in vermögensrechtlichen Angelegenheiten dann nicht mit Berufung angefochten werden können, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren nicht mindestens Fr. 10'000.– beträgt (Art. 308 Abs. 2 ZPO). Der Streitwert wird grundsätzlich durch das Rechtsbegehren bestimmt (Art. 91 Abs. 1 ZPO). Lautet das 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. 91 Abs. 2 ZPO). Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist die Klage auf Abberufung der Verwaltung einer Stockwerkeigentümergeinschaft eine vermögensrechtliche Streitigkeit, wobei für die Berechnung des Streitwerts das Verwaltungshonorar auf zwanzig Jahre zu kapitalisieren ist (BGer 5C.203/1999 E. 1 vom 14. März 2000 und BGer 5C.204/2004 E. 1 vom 21. Oktober 2004; OGer ZH, RU120002 vom 22. März 2012, E. II.3.2).

E. 1.2

Vorliegend hat die Vorinstanz festgestellt, dass sich der Streitwert des Verfahrens auf Fr. 1'000.– belaufe (act. 20 und act. 55 S. 6, E. 7), wobei sie diesbezüglich auf die Ausführungen der Beschwerdeführerin abgestellt hat. Diese hatte hierzu zunächst ausgeführt, dass der bisherige Verwalter, I.____, bereits 80 Jahre alt sei und bald sterben werde (act. 18 S. 1). Danach hat sie einerseits Ausführungen dazu gemacht, weshalb die Beschlüsse der Stockwerkeigentümersammlung vom 12. März 2021 und 10. Mai 2021 ungültig seien und weshalb I.____ als Verwalter der Stockwerkeigentümerschaft abuberufen sei (act. 18 S. 1 f.). Sodann hielt sie schlussfolgernd fest, dass die Stockwerkeigentümersammlung I.____ aufgrund seiner – nach Ansicht der Beschwerdeführerin – mangelhaften Amtsführung nichts für seine Tätigkeit bezahlen müsse, weshalb ein Streitwert von Null angemessen sei; ein Streitwert von Fr. 1'000.– sei

auf Grund dessen grosszügig hoch (act. 18 S. 2).

E. 1.3

Entgegen der Vorinstanz kann dieser Begründung der Beschwerdeführerin nicht vorbehaltlos gefolgt werden. Vielmehr ist kein Grund ersichtlich, vorliegend

- 6 - von der bundesgerichtlichen Rechtsprechung, welche der Streitwertermittlung für die Abberufung der Verwaltung einer Stockwerkeigentümerschaft deren Honorar zugrunde legt, abzuweichen. Zu berücksichtigen ist einzig, dass – wie nachfolgend noch darzulegen sein wird – I._____ bei Anhängigmachung des vorinstanzlichen Verfahrens durch die Beschwerdeführerin tatsächlich – wie implizit auch die Beschwerdeführerin anerkannte (vgl. act. 18) – bereits seinen Rücktritt als Verwalter der Stockwerkeigentümerschaft angekündigt hatte, weshalb nicht gestützt auf Art. 92 Abs. 2 ZPO auf den zwanzigfachen Kapitalwert des jährlichen Honorars abzustellen ist, sondern ausnahmsweise auf ein Jahreshonorar. Dieses beträgt nach Angabe der Beschwerdeführerin Fr. 5'000.– pro Jahr (vgl. act. 18 S. 2). Der Streitwert bleibt damit – wovon auch die Vorinstanz ausging – unter der Grenze von Art. 308 Abs. 2 ZPO, weshalb gegen den vorinstanzlichen Entscheid nur das Rechtsmittel der Beschwerde gegeben ist. 2. Mit der Beschwerde können die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Die Beschwerde ist zu begründen (Art. 321 Abs. 1 ZPO). Dies bedeutet, dass sich die Beschwerde führende Partei mit dem angefochtenen Entscheid auseinandersetzen und genau aufzeigen muss, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leidet respektive weshalb der angefochtene Entscheid nach Auffassung der Beschwerde führenden Partei unrichtig sein soll. Sind diese Voraussetzungen nicht gegeben, wird auf eine Beschwerde nicht eingetreten (Art. 321 Abs. 1 und 2 ZPO; vgl. OGer ZH PF130050 vom 25. Oktober 2013, E. II./2.1; vgl. etwa BK ZPO-STERCHI, Bd. II, Bern 2012, Art. 321 N 18 und 22). Das Beschwerdeverfahren dient grundsätzlich der Rechtskontrolle und hat nicht den Zweck, das erstinstanzliche Verfahren fortzusetzen. Neue Anträge und insbesondere neue Tatsachenbehauptungen sind deshalb ausgeschlossen (Art. 326 ZPO).

E. 2

Es sei den I._____ (tt.03.1943) als Verwalter der Stockwerkeigentümergeinschaft, B._____ -strasse ..., ... Zürich, per sofort abuberufen.

E. 2.1

Die Beschwerdeführerin hat bei der Vorinstanz zunächst beantragt, dass der Verwalter der Stockwerkeigentümergeinschaft, I._____, abzusetzen sei. Die Vorinstanz hat – wie bereits erwähnt – mit Verfügung vom 16. Juni 2021 das vorinstanzliche Verfahren auf diese Frage beschränkt und die Beschwerdegegnerin

- 7 - einzig zu dieser Frage Stellung nehmen lassen (act. 29). In ihrem Endentscheid vom 28. Juli 2021 hat die Vorinstanz sodann in rechtlicher Hinsicht zutreffend erwogen, dass der Verwalter einer Stockwerkeigentümerschaft gemäss Art. 712r Abs. 1 und 2 ZGB unter Vorbehalt allfälliger Entschädigungsansprüche jederzeit abberufen werden könne. Lehne die Versammlung die Abberufung des Verwalters unter Missachtung wichtiger Gründe ab, so könne jeder Stockwerkeigentümer binnen Monatsfrist die gerichtliche Abberufung verlangen (act. 55 S. 4, E. 2). Weiter führte die Vorinstanz aus, dass sich aus dem Sinn der Abberufung selbst neben diesen aus dem Gesetzestext ersichtlichen Voraussetzungen

ergebe, dass u.a. ein abberufender Verwalter zwingend seines Amtes walten müsse. Mit anderen Worten könne ein Verwalter nur gerichtlich abberufen werden, solange er wirklich noch Verwalter sei. Eine Kündigung seinerseits während des Abberufungsverfahrens entziehe dem Verfahren die materielle Grundlage (act. 55 S. 4, E. 2). Weiter hielt die Vorinstanz in Bezug auf das von der Beschwerdeführerin gestellte Abberufungsbegehren fest, die Beschwerdeführerin führe selbst aus, dass der Verwalter I._____ der Stockwerkeigentümergeinschaft mit Schreiben vom 23. Februar 2021, welches ihr zusammen mit der Einladung zur Stockwerkeigentümersammlung vom 12. März 2021 zugestellt worden sei, mitgeteilt habe, er trete als Verwalter zurück und führe sein Amt noch so lange weiter, bis eine neue Verwaltung ihre Tätigkeit aufgenommen habe, spätestens per 31. Mai 2021. Dies ergebe sich auch aus dem Protokoll der genannten Versammlung, welches von beiden Parteien eingereicht worden sei. Zudem sei zwischenzeitlich an der ausserordentlichen Stockwerkeigentümersammlung vom 10. Mai 2021 per 1. Juli 2021 eine neue Verwaltung (die K._____ AG) gewählt worden (act. 55 S. 5, E. 3). Angesichts des Rücktritts des Verwalters I._____ – so die Schlussfolgerung der Vorinstanz – fehle es dem gerichtlichen Abberufungsverfahren daher bereits bei Einreichung des Gesuches an der materiellen Grundlage. Der Umstand, dass die Beschwerdeführerin offenbar sämtliche Beschlüsse der Stockwerkeigentümersammlungen vom 12. März 2021 und vom 10. Mai 2021 anfechte, ändere daran nichts. Es sei sodann auch nicht ersichtlich, worin das Rechtsschutzinteresse der Beschwerdeführerin am gerichtlichen Abberufungsverfahren

- 8 - von I._____ bestehen solle, weshalb auf das Begehren der Beschwerdeführerin insoweit nicht einzutreten sei (act. 55 S. 5, E. 4).

E. 2.2

Die Beschwerdeführerin macht zunächst – wie bereits vor Vorinstanz – geltend, dass es nicht zutreffend sei, dass I._____ nicht mehr als Verwalter der Stockwerkeigentümergeinschaft tätig sei. Wie bereits vor Vorinstanz verweist sie diesbezüglich auf nach dem 31. Mai 2021 datierende Handlungen von I._____, in welchen sich dieser als Verwalter der Stockwerkeigentümergeinschaft bezeichnet habe, so namentlich auf ein Schreiben vom 24. Juni 2021 bzw. eine von ihm unterzeichnete Vollmacht vom 28. Juni 2021 (vgl. etwa act. 56 S. 3, Rz. 6 f., S. 5 Rz. 17 sowie act. 59 S. 3, Rz. 7 und 10, S. 4 Rz. 14 f.). Indes vermag die Beschwerdeführerin mit diesen Ausführungen keine offensichtlich unrichtige Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz darzutun, zumal die Vorinstanz zutreffend festgehalten hat, dass I._____ zunächst mit Schreiben vom 23. Februar 2021 seinen Rücktritt im Laufe des Jahres 2021 angekündigt habe, wobei er sein Amt noch solange fortführen werde, bis eine neue Verwaltung ihre Tätigkeit aufgenommen habe, spätestens per 31. Mai 2021 (act. 55 S. 4 f., E. 3; vgl. act. 19/1). Sodann ergibt sich aus dem Protokoll der 15. ordentlichen Stockwerkeigentümersammlung vom 12. März 2021, dass damals beschlossen wurde, dass I._____ bis Ende Mai 2021 bzw. bis zur Wahl einer neuen Verwaltung und deren Mandatsantritt als Verwalter der Stockwerkeigentümergeinschaft bestätigt bzw. gewählt werde (act. 2/1 [= act. 11/2 = act. 38/1] S. 3). Dass I._____ kein Mandat über den 31. Mai 2021 hinaus erteilt worden sei, wie die Beschwerdeführerin weiter geltend macht (act. 59 S. 4, Rz. 17), erweist sich damit als unzutreffend. Schliesslich wurde in der ausserordentlichen Stockwerkeigentümersammlung vom 10. Mai 2021 die Firma K._____ AG als neue Verwaltung der Stockwerkeigentümersammlung gewählt (act. 55 S. 5, E. 3; vgl. act.

19/3 S. 2) und mit die- ser am 11. Juni 2021 per 1. Juli 2021 ein Bewirtschaftungsvertrag abgeschlossen (act. 55 S. 5, E. 3; vgl. act. 38/3). Entgegen der Beschwerdeführerin ist die Vo- rinstantz deshalb zu Recht davon ausgegangen, dass I._____ nicht mehr Verwal- ter der Stockwerkeigentümerschaft ist, weshalb sie auf das Abberufungsbegehren der Beschwerdeführerin zu Recht mangels Rechtsschutzinteresse nicht eingetre- ten ist. Dass die Vorinstanz hätte feststellen müssen, dass und per wann I._____

- 9 - nicht mehr Verwalter der Stockwerkeigentümergeinschaft sei, wie dies die Be- schwerdeführerin im Weiteren verlangt (vgl. etwa act. 56 S. 2, Rz. 1 und 3, S. 3 Rz. 8, S. 8 Rz. 27), ist nicht zutreffend; das vorinstanzliche Summarverfahren kann einzig die Abberufung des Verwalters, nicht aber die Feststellung, dass eine bestimmte Person nicht Verwalter ist, zum Gegenstand haben. Im Übrigen ist auch kein entsprechendes Feststellungsinteresse der Beschwerdeführerin ersicht- lich, hat die Vorinstanz doch zutreffend erwogen, dass an der ausserordentlichen Stockwerkeigentümersammlung vom 10. Mai 2021 eine neue Verwaltung ge- wählt wurde und diese ihr Amt per 1. Juli 2021 übernommen habe. Die Be- schwerde der Beschwerdeführerin erweist sich insoweit als unbegründet.

E. 2.3

Wie bereits vor Vorinstanz beantragt die Beschwerdeführerin weiter, es sei- en die Beschlüsse Nr. 4a und 4b der Stockwerkeigentümersammlung vom

E. 2.4

Weiter hat die Beschwerdeführerin vor Vorinstanz die Abberufung des Stell- vertreter des Verwalters, E._____, beantragt. Die Vorinstanz führte hierzu aus, dieses Begehren sei durch die Beschwerdeführerin nicht weiter begründet wor- den. Zudem sei fraglich, ob Art. 712r ZGB überhaupt eine gesetzliche Grundlage für die Abberufung des Stellvertreter des Verwalters darstellen könne (act. 55 S. 5, E. 5). Im Beschwerdeverfahren bringt die Beschwerdeführerin in diesem Zu- sammenhang lediglich vor, sie habe entgegen der Vorinstanz einen entsprechen- den Antrag gestellt (act. 56 S. 7, Rz. 25). Indes legt sie nicht dar, dass sie entge- gen der Vorinstanz diesen Antrag auch begründet und dargelegt habe, welche wichtigen Gründe im Sinne von Art. 712r Abs. 2 ZGB die Stockwerkeigentü- merversammlung bei der Ablehnung ihres Abberufungsantrages missachtet ha- ben solle. Vielmehr bringt sie im Zusammenhang mit der Amtsführung von E._____ lediglich vor, dieser und I._____ kämen im Doppelpack (act. 56 S. 7, Rz. 25; S. 8, Rz. 27; act. 59 S. 5, Rz. 24). Insgesamt setzt sich die Beschwerde- führerin damit nicht mit der vorinstanzlichen Begründung auseinander und legt insbesondere nicht dar, weshalb der Vorinstanz diesbezüglich eine offensichtlich falsche Sachverhaltsfeststellung oder eine falsche Rechtsanwendung vorzuwer- fen sei, weshalb auf die Beschwerde insoweit nicht einzutreten ist.

- 11 -

E. 2.5

Schliesslich wendet sich die Beschwerdeführerin sinngemäss gegen die Kosten- und Entschädigungsfolgen des vorinstanzlichen Entscheides, indem sie geltend macht, da I._____ erst während laufendem erstinstanzlichem Verfahren aus seinem Amt als Verwalter der Stockwerkeigentümergeinschaft ausge- schieden sei, hätte das vorinstanzliche Verfahren unter Kosten- und Entschädi- gungsfolgen zulasten der Beschwerdegegnerin als

gegenstandslos abgeschrieben werden müssen (vgl. etwa act. 56 S. 4, Rz. 10; act. 59 S. 5, Rz. 23). Dem ist nicht zuzustimmen, hat die Vorinstanz doch zutreffend erwogen, dass nicht erst das Ausscheiden aus dem Amt, sondern bereits die Kündigung durch den Verwalter dem Abberufungsverfahren die materielle Grundlage entziehe (act. 55 S. 4, E. 2). Da vorliegend I._____ seinen Rücktritt auf den Amtsantritt einer neuen Verwaltung hin bereits mit Schreiben vom 23. Februar 2021 mitgeteilt hatte (act. 19/1), ist die Vorinstanz zu Recht davon ausgegangen, dem gerichtlichen Abberufungsverfahren der Beschwerdeführerin habe es bereits bei Einreichung des Gesuches (am 31. März 2021) an einer materiellen Grundlage gefehlt (act. 55 S. 4, E. 2.-4.) Deshalb ist die Vorinstanz zu Recht mangels Rechtsschutzinteresses nicht auf das Begehren der Beschwerdeführerin eingetreten und hat dieser ausgangsgemäss die Kosten auferlegt und sie zur Leistung einer Parteientschädigung an die Gegenseite verpflichtet. 3. Die Beschwerde ist damit insgesamt abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. III. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens sind ausgangsgemäss der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO), wobei die Gerichtsgebühr gestützt auf § 12 Abs. 1 und 2, § 4 Abs. 1 bis 2 und § 8 Abs. 1 GebV OG auf Fr. 500.– festzusetzen ist. Der Beschwerdegegnerin ist mangels Umtrieben im vorliegenden Verfahren keine Parteientschädigung zuzusprechen.

- 12 - Es wird erkannt:

E. 3

Beschluss No 4b (Bestätigung E._____ als Stellvertreter der Verwalter) der Stockwerkeigentümersversammlung vom 12. März 2021 sei für nichtig zu erklären und aufzuheben.

E. 4

Es sei den E._____ (tt.03.1955) als Stellvertreter des Verwalters der Stockwerkeigentümergeinschaft, B._____-strasse ..., ... Zürich, per sofort abzuberaufen.

E. 5

Beschluss No 4b (Bestätigung E._____ als Stellvertreter der Verwalter) der Stockwerkeigentümersversammlung vom 12. März 2021 sei für nichtig zu erklären und aufzuheben.

E. 6

Es sei den E._____ (tt.03.1955), als Stellvertreter des Verwalter der Stockwerkeigentümergeinschaft, B._____-strasse ..., ... Zürich per sofort abzuberaufen.

E. 7

Der Antrag auf Parteientschädigung sei gerichtlich abzuweisen.

E. 8

Alles unter Kosten und Entschädigungsfolge zulasten der Beklagten."

E. 12

März 2021 für nichtig zu erklären und aufzuheben. Die Vorinstanz hat diesbezüglich indes zutreffend erwogen, dass diese Begehren von vornherein nicht im Verfahren um Abberufung der Verwaltung der Stockwerkeigentümergeinschaft gestellt werden könnten, weil diese Anträge im vereinfachten bzw. ordentlichen Verfahren gestellt werden müssten, wohingegen die Abberufung der Verwaltung der

Stockwerkeigentümergeinschaft im summarischen Verfahren zu behandeln sei (act. 55 S. 5 f., E. 6). Mit diesen Erwägungen der Vorinstanz setzt sich die Beschwerdeführerin nicht auseinander und legt damit insbesondere nicht dar, weshalb der Vorinstanz diesbezüglich eine falsche Rechtsanwendung oder eine offensichtlich falsche Feststellung des Sachverhaltes vorzuwerfen sei. Im Übrigen ist aus den Akten ersichtlich, dass die Beschwerdeführerin diesbezüglich am 30. April 2021 bereits ein separates Schlichtungsgesuch gestellt hat (act. 11/10). Auf die Beschwerde ist deshalb insoweit nicht einzutreten. Der Vollständigkeit halber ist festzuhalten, dass der Hinweis der Beschwerdeführerin, die erwähnte Stockwerkeigentümersammlung vom 12. März 2021 sei nicht gültig einberufen worden (vgl. etwa act. 56 S. 4, Rz. 9 und 13; act. 59 S. 4, Rz. 18, vgl. ferner act. 11/10), auch dann nicht zielführend wäre, wenn ein Rechtsschutzinteresse an der Beurteilung des Abberufungsantrags bejaht würde. Die Beschwerdeführerin übersieht einerseits, dass sie selbst die Abberufung von

- 10 - I. _____ als Verwalter der Stockwerkeigentümergeinschaft an der Versammlung vom 12. März 2021 beantragt hatte (vgl. act. 2/1 [= act. 11/2 = act. 38/1] S. 8), weshalb die Ungültigkeit der Beschlüsse dieser Stockwerkeigentümersammlung auch den Beschluss über ihren eigenen Antrag beschlagen würde. Dies hätte zur Folge, dass ihr gestützt auf Art. 712r Abs. 2 ZGB kein Anspruch auf gerichtliche Abberufung des Verwalters zukäme, sondern sie diesen Antrag zunächst an einer weiteren Stockwerkeigentümersammlung stellen müsste. Andererseits übersieht die Beschwerdeführerin, dass I. _____ anlässlich der

E. 14

ordentlichen Stockwerkeigentümersammlung vom 13. März 2020 (nur) für eine weitere Jahresperiode bestätigt bzw. gewählt wurde (act. 2/5 S. 3), weshalb er auch bei Ungültigkeit der anlässlich der 15. ordentlichen Stockwerkeigentümersammlung bis zum Amtsantritt einer neuen Verwaltung erfolgten Wiederwahl (act. 2/1 [= act. 11/2 = act. 38/1] S. 3) nicht mehr im Amt wäre. Die entsprechenden Vorbringen der Beschwerdeführerin zielen deshalb ins Leere.

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