

ZH_OBERGERICHT PP230049 vom 6. Dezember 2023

ZH Obergericht, 2023-12-06, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_PP230049

FR: ZH_OBERGERICHT PP230049 du 6 décembre 2023

IT: ZH_OBERGERICHT PP230049 del 6 dicembre 2023

Erwägungen

E. 1

Sachverhalt und Prozessgeschichte

E. 1.1

Bei der Beklagten und Beschwerdeführerin (fortan Beklagte) handelt es sich um eine Stockwerkeigentümergeinschaft. Die Klägerin und Beschwerdegegnerin (fortan Klägerin) gehört als Stockwerkeigentümerin zu deren Mitgliedern. Am 16. November 2022 (Datum Poststempel) reichte die Klägerin beim Bezirksgericht Uster (fortan Vorinstanz) gegen die Beklagte eine Klage betreffend Anfechtung von Beschlüssen der Stockwerkeigentümergeinschaft ein (Urk. 2; samt entsprechender Klagebewilligung, Urk. 1). Am 4. Mai 2023 fand die Hauptverhandlung statt, zu welcher für die Beklagte deren Verwalter, B._____ und C._____, erschienen (Prot. I S. 5). Zum Nachweis ihrer Ermächtigung reichten sie eine Prozessvollmacht in Form eines Zirkularbeschlusses ein (Urk. 23; Urk. 34 E. 2.2; Prot. I S. 5 f.). Im Nachgang zur Hauptverhandlung vom 4. Mai 2023 reichten die Verwalter mit unaufgeforderter Eingabe vom 9. Mai 2023 einen Mehrheitsbeschluss der ordentlichen Stockwerkeigentümersammlung vom 8. Mai 2023 nach, welcher die Verwalter zur Vertretung der Beklagten im vorliegenden Prozess ermächtigte (Urk. 26; Urk. 27; Urk. 34 E. 2.2). Mit Urteil vom 2. Oktober 2023 hob die Vorinstanz den Beschluss der Stockwerkeigentümersammlung vom 25. April 2022 betreffend Traktandum 3 (Jahresrechnung 2021) auf und wies die Klage im Übrigen (Anfechtung Beschluss Traktandum 4 [Entlastung der Verwaltung]) ab. Die Entscheidungsbüher von Fr. 1'500.– sowie die Kosten des Schlichtungsverfahrens von Fr. 375.– wurden den Parteien je zur Hälfte auferlegt. Parteientschädigungen wurden keine zugesprochen (Urk. 31 S. 17 f. = Urk. 34 S. 17 f.).

E. 1.2

Dagegen erhob die Beklagte mit Eingabe vom 16. Oktober 2023 fristgerecht (vgl. Art. 321 Abs. 1 ZPO und Urk. 32) Beschwerde mit folgenden Anträgen (Urk. 33 S. 1 f.): "1. Der Entscheid des Bezirksgerichts Uster vom 2. Oktober 2023 betreffend Traktandum 3 (Jahresrechnung 2021) sei aufzuheben. Vielmehr sei festzustellen, dass die Jahresrechnung 2021 gesetzes- und statutenkonform im Sinne von Art. 712h ZGB sei.

E. 1.3

Die vorinstanzlichen Akten (Urk. 1–32) wurden beigezogen. Da sich die Beschwerde – wie nachfolgend aufgezeigt wird – sogleich als unbegründet erweist, kann auf weitere Prozesshandlungen verzichtet werden (vgl. Art. 322 Abs. 1 ZPO).

E. 2

Prozessuale Vorbemerkungen

E. 2.1

Mit der Beschwerde können die unrichtige Rechtsanwendung und die offen- sichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Die beschwerdeführende Partei hat sich in ihrer schriftlichen Be- schwerdebegründung inhaltlich mit den Erwägungen der Vorinstanz auseinander- zusetzen und mittels Verweisungen auf konkrete Stellen in den vorinstanzlichen Akten hinreichend genau aufzuzeigen, inwiefern der angefochtene Entscheid als fehlerhaft zu betrachten ist bzw. an einem der genannten Mängel leidet. Die blosser Verweisung auf die Ausführungen vor Vorinstanz oder deren blosser Wiederholung genügen nicht (Art. 321 Abs. 1 ZPO und dazu BGer 5D_146/2017 vom 17. Novem- ber 2017, E. 3.3.2; BGer 5A_387/2016 vom 7. September 2016, E. 3.1; BGer 5A_206/2016 vom 1. Juni 2016, E. 4.2; BGer 5A_488/2015 vom 21. August 2015, E. 3.2, je mit Hinweis auf BGE 138 III 374 E. 4.3.1). Erfüllt die Beschwerde grund- legende Inhaltsanforderungen nicht, fehlt es an einer Eintretensvoraussetzung und die Rechtsmittelinstanz hat darauf nicht einzutreten.

E. 2.2

Sodann sind im Beschwerdeverfahren neue Anträge, neue Tatsachenbe- hauptungen und neue Beweismittel ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO); was im erstinstanzlichen Verfahren nicht vorgetragen wurde, kann im Beschwerdeverfah- ren grundsätzlich nicht mehr geltend gemacht bzw. nachgeholt werden (vgl. zum Ganzen BGE 138 III 374 E. 4.3.1; BGE 142 III 413 E. 2.2.4; BGer 5D_146/2017 vom 17. November 2017, E. 3.3.2, m.w.H.; Freiburghaus/Afheldt, in: Sutter- Somm/Hasenböhler/Leuenberger, ZPO-Komm., Art. 321 N 15; BK ZPO-Sterchi, Art. 321 N 17 ff.).

- 4 -

E. 3

Vertretung der Beklagten im erstinstanzlichen Verfahren

E. 3.1

Die Vorinstanz erwog, die Verwalter der Beklagten, B._____ und C._____, hätten anlässlich der Hauptverhandlung vom 4. Mai 2023 eine von mehreren Stock- werkeigentümern unterzeichnete Prozessvollmacht eingereicht. Dieser Prozess- vollmacht fehle es an der Unterschrift zweier Stockwerkeigentümer, einerseits an der Unterschrift der Klägerin, andererseits an der Unterschrift des Stockwerkeigen- tümers F._____. Dies ergebe sich ohne Weiteres aus dem von den Verwaltern ein- gereichten Eigentümerverzeichnis der Beklagten bzw. aus dem Protokoll der or- dentlichen Jahresversammlung vom 25. April 2022. Das Fehlen der Unterschrift der Klägerin schade vorliegend nicht, da diese aufgrund ihrer Stellung als Anfechtungs- klägerin ohnehin als nicht stimmberechtigt gelte. Dies sehe auch das Reglement der Beklagten vom 11. April 2005 vor. Im Übrigen müsste die eingereichte Prozess- vollmacht aber von sämtlichen Stockwerkeigentümern unterzeichnet sein, um als gültiger Zirkularbeschluss im Sinne von Art. 66 Abs. 2 ZGB zu gelten. Dies sei man- gels Unterschrift des Stockwerkeigentümers F._____ nicht der Fall. Es liege folglich keine rechtsgenügende Ermächtigung der Beklagten im Sinne von Art. 712t Abs. 2 ZGB vor, welche die Verwalter zur Prozessführung bzw. zur Vertretung der Beklag- ten an der Hauptverhandlung berechtige. Daran vermöge auch der mit Eingabe vom 9. Mai 2023 nachträglich von den Verwaltern eingereichte Mehrheitsbeschluss der ordentlichen Stockwerkeigentümerversammlung vom 8. Mai 2023 nichts zu än- dern, welcher B._____ und C._____ zur Vertretung im

vorliegenden Verfahren be- vollmächtige. Grundsätzlich würde ein solcher Mehrheitsbeschluss in formeller Hin- sicht zur Prozessbevollmächtigung im Sinne von Art. 712t Abs. 2 ZGB genügen und führe entsprechend auch dazu, dass die Verwalter ab dem Zeitpunkt der Ein- reichung des vorgenannten Mehrheitsbeschlusses als Vertreter der Beklagten gäl- ten und das Rubrum dahingehend anzupassen sei. Die Säumnis der Beklagten an der Hauptverhandlung gelte aber unabhängig davon. So habe die Ermächtigung zur Prozessführung im Sinne von Art. 712t Abs. 2 ZGB mit Ausnahme von dringen- den Fällen vorgängig zu erfolgen. Da ein dringender Fall vorliegend verneint werden könne – die Beklagte bzw. deren Verwalter seien bereits mit Verfügung vom 20. Januar 2023 auf die Voraussetzungen einer gültigen Vertretung und deren Säumnisfolgen hingewiesen worden, weshalb ihnen genügend Zeit bis zur Ver-

- 5 - handlung vom 4. Mai 2023 zur Verfügung gestanden habe, um entweder einen Mehrheitsbeschluss der Stockwerkeigentümersammlung oder einen schriftli- chen Zirkularbeschluss zu erwirken – fehle es der Beklagten für die Zeit bis und mit Hauptverhandlung bzw. 10. Mai 2023 (nachträgliche Einreichung Ermächtigungs- beschluss) an einer rechtsgenügenden Vertretung und sie sei in der Folge als säu- mig zu behandeln (Urk. 34 E. 2.2).

E. 3.2

Die Beklagte rügt mit ihrer Beschwerde, dass die Vorinstanz auf das Ansetzen einer Nachfrist bei Mängeln gemäss Art. 132 Abs. 1 ZPO verzichtet habe und auch die nachgereichte Vollmacht nicht berücksichtigt habe. Weiter führt sie aus, nicht versucht zu haben, die Unterschrift des Eigentümers F._____ einzuholen, weil sie diese ohnehin nicht erhalten hätte. F._____ habe noch nie an einer Versammlung teilgenommen, noch habe er sich je vertreten lassen. Ein gültiger Zirkularbeschluss sei in der Stockwerkeigentümergeinschaft somit überhaupt nicht möglich. Auch sei es nicht möglich gewesen, das Datum der Jahresversammlung 2023 vorzuver- legen, da ein wichtiges Thema die Situation mit der Nachbarliegenschaft gewesen sei und sie mit der Eigentümerschaft in Verhandlungen bezüglich einer inver- nehmlichen Lösung ihres Bauvorhabens gewesen seien (Urk. 33 Rz. 2.1 f.).

E. 3.3

Die Ausführungen der Beklagten zu den fehlenden Möglichkeiten der Einho- lung der Unterschrift von F._____ und der Vorverschiebung der Jahresversamm- lung 2023 erfolgen erstmals im Beschwerdeverfahren und haben aufgrund des No- venverbots (vgl. Art. 326 Abs. 1 ZPO und oben E. 2.2) vorliegend unberücksichtigt zu bleiben. Wie nachfolgend aufgezeigt wird, wäre der Beschwerde der Beklagten aber selbst bei deren Berücksichtigung kein Erfolg beschieden. Die Beklagte kriti- siert, dass die Vorinstanz ihr keine Nachfrist zur Einreichung einer ausreichenden Vollmacht im Nachgang zur Hauptverhandlung vom 4. Mai 2023 angesetzt habe. Wie die Vorinstanz zutreffend ausführte, muss der Verwalter gemäss dem Wortlaut von Art. 712t Abs. 2 ZGB in Fällen, welche – wie vorliegend – nicht dem summari- schen Verfahren unterstellt sind, grundsätzlich vorgängig über eine Ermächtigung zur Führung eines Zivilprozesses verfügen. Vorbehalten sind einzig dringliche Fälle, in welchen die Ermächtigung nachgeholt werden kann. Soweit die Beklagte mit ihrer Behauptung, dass eine Vorverlegung der Stockwerkeigentümersamm-

- 6 - lung 2023 nicht möglich gewesen sei, geltend machen will, dass ein dringlicher Fall vorliege, kann ihr nicht gefolgt werden. Die Beklagte stellt nicht in Abrede, dass sie von der Vorinstanz bereits mit Verfügung vom 20. Januar 2023 auf die Voraussetzungen einer gültigen Vertretung und deren Säumnisfolgen hingewiesen wurde (Urk. 9), nachdem sie mit Eingabe vom 22. Dezember 2022 beantragt hatte, auf die Klage sei nicht einzutreten, da die Verwalter, B._____ und C._____, entgegen der Ansicht der Klägerin die Stockwerkeigentümergeinschaft nicht vertreten würden (Urk. 6). Die Vorinstanz hielt in jener Verfügung unter anderem Folgendes fest (Urk. 9 S. 2 f.): "unter dem Hinweis, dass es indes in der Regel sowohl eines entsprechenden Beschlusses der Stockwerkeigentümergeinschaft als auch der Bestellung einer Vertretung bedarf, wenn sich eine als beklagte Partei ins Recht gefasste Stockwerkeigentümerschaft zu einer gegen sie geführten Klage äussern bzw. einer solchen widersetzen will, und von Säumnis der Beklagten auszugehen wäre, sollte(n) anlässlich der anzusetzenden Verhandlung keine Person(en) erscheinen, die zur Vertretung der Beklagten in dieser Sache berechtigt sind [...]" Die Beklagte wusste daher spätestens seit der Zustellung der Verfügung vom 20. Januar 2023 (Urk. 9) am 26. Januar 2023 (Urk. 10), dass sie vorgängig eine Prozessvollmacht im Sinne von Art. 712t Abs. 2 ZGB einholen muss, um an der Hauptverhandlung gültig vertreten zu sein. Dass es ihr nicht möglich gewesen sein soll, innert dreier Monate eine ausserordentliche Stockwerkeigentümersammlung für die Erteilung der Vollmacht einzuberufen, ist nicht dargetan und angesichts der im Stockwerkreglement vorgesehenen Einberufungsfrist von 20 Tagen (Urk. 22/8 S. 14 Ziff. 29.b) auch nicht ersichtlich. Die Beklagte ersuchte denn auch nicht um Verschiebung der Verhandlung mit der Begründung, dass es ihr nicht möglich sei, bis zum Verhandlungstermin die erforderliche Vollmacht einzuholen. Dass die Beklagte stattdessen den Weg des Zirkularbeschlusses wählte, im Wissen darum, dass sie die Unterschrift von F._____ nicht werde erhältlich machen können, ist ihr eigenes Versäumnis. Vor diesem Hintergrund ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz der Beklagten nach Kenntnis der ungenügenden Vollmacht anlässlich der Verhandlung vom 4. Mai 2023 keine Nachfrist zur Verbesserung

- 7 - rung mehr ansetzte. Die Beklagte durfte auch nicht davon ausgehen, dass ihr implizit eine solche gewährt wurde. Entsprechend hielt die Vorinstanz auch zu Recht fest, dass es der Beklagten für die Zeit bis und mit Hauptverhandlung bzw. 10. Mai 2023 (nachträgliche Einreichung Ermächtigungsbeschluss) an einer rechtsgültigen Vertretung fehlte und sie in der Folge als säumig zu behandeln ist (zu den Folgen dieser Säumnis unten E. 5).

E. 4

Gehörige Klageeinleitung

E. 4.1

Die Vorinstanz erwog, die Verwalter der Beklagten hätten mit Eingabe vom 22. Dezember 2022 beantragt, dass auf die Klage wegen Nichteinhaltung der gesetzlichen Vorschriften des ZGB sowie der ZPO nicht einzutreten und diese als gegenstandslos abzuschreiben sei. Begründet werde der Antrag damit, dass einzig die Verwalter, B._____ und C._____, zur Schlichtungsverhandlung aufgeboten worden seien, obwohl ihnen die Stockwerkeigentümergeinschaft keine Prozedermächtigung für das Schlichtungsverfahren erteilt habe. Das Schlichtungsverfahren sei daher nicht korrekt durchgeführt worden. Grundsätzlich sei vorgenannter Antrag der Verwalter aufgrund ihrer

fehlenden Vertretungsbefugnis nicht zu hören. Die gehörige Klageeinleitung als Prozessvoraussetzung sei vom Gericht aber von Amtes wegen zu prüfen, weshalb darauf eingegangen werde. Zunächst schade es nicht, dass die Vorladung zur Schlichtungsverhandlung einzig den Verwaltern der Beklagten zugestellt worden sei. An die Stockwerkeigentümer insgesamt gerichtete Erklärungen, Aufforderungen, Urteile und Verfügungen könnten durch Zustellung an den Verwalter an seinem Wohnsitz oder am Ort der gelegenen Sache ohne Weiteres wirksam mitgeteilt werden (Art. 712t Abs. 3 ZGB); dies gelte unabhängig von einer allfälligen Vertretungsbefugnis der Verwaltung. Die Vorladung zur Schlichtungsverhandlung habe somit an die Verwalter – in deren Funktion als Zustelldomizil der Stockwerkeigentümergeinschaft – versandt werden dürfen. Weiter spiele es vorliegend für die korrekte Durchführung des Schlichtungsverfahrens keine Rolle, dass die Verwalter – wie behauptet – für das Schlichtungsverfahren über keine Vertretungsbefugnis verfügt hätten. Aus der Klagebewilligung vom 18. Juli 2022 gehe hervor, dass anlässlich der Schlichtungsverhandlung auf Seiten der Beklagten weder diese selbst, das heisst die einzelnen Stockwerkeigen-

- 8 - tümer, noch eine allfällige Vertretung (Verwaltung etc.) anwesend gewesen sei. Die Beklagte sei an der Schlichtungsverhandlung folglich säumig gewesen, weshalb das Friedensrichteramt G._____ gesetzeskonform die Klagebewilligung an die Klägerin erteilt habe (Urk. 34 E. 2.3).

E. 4.2

Die Beklagte macht mit ihrer Beschwerde erneut geltend, dass wegen Verfahrensmängeln nicht auf die Klage hätte eingetreten werden dürfen. Im Schlichtungsgesuch sei als beklagte Partei die "Stockwerkeigentümergeinschaft A._____ - strasse ..., G._____, vertreten durch Verwaltung B._____ und C._____" bezeichnet worden. Entgegen der klägerischen Meinung habe zum damaligen Zeitpunkt keine Ermächtigung der Stockwerkeigentümer vorgelegen. Die Beklagtenbezeichnung im Schlichtungsgesuch sei daher unzutreffend gewesen. Der Friedensrichter habe am 7. Juni 2022 die Stockwerkeigentümergeinschaft, vertreten durch B._____ und C._____, zur Verhandlung am 18. Juli 2022 aufgeboten. Die übrigen Eigentümer seien nicht rubriziert gewesen und hätten weder Kenntnis vom Schlichtungsgesuch noch von der Vorladung gehabt. Entgegen der Meinung der Vorinstanz seien die Adressaten B._____ und C._____ nicht einfach die Beklagtenadresse. Es könne wohl nicht Aufgabe der Verwalter sein, sicherzustellen, dass die beklagte Partei vollständig anwesend oder vertreten seien (Urk. 33 Rz. 3.2 f.).

E. 4.3

Mit diesen Ausführungen wiederholt die Beklagte das bereits vor Vorinstanz Vorgetragene (vgl. Urk. 6), ohne sich mit den zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz, insbesondere zum Verwalter als Zustelldomizil (Art. 712t Abs. 3 ZGB) und der Säumnis anlässlich der Schlichtungsverhandlung auseinanderzusetzen. Damit genügt sie den oben (E. 2.1) aufgeführten Rüge- und Begründungsanforderungen nicht, weshalb auf ihre Vorbringen nicht weiter einzugehen ist. Dennoch ist anzumerken, dass es nicht selten der Fall sein dürfte, dass im Zeitpunkt des Erhalts eines Schlichtungsgesuchs, welches sich gegen die Stockwerkeigentümergeinschaft richtet, noch keine Ermächtigung des Verwalters zur Führung des Prozesses vorliegt. In diesem Fall ist es die Aufgabe des Verwalters, umgehend eine ausserordentliche Stockwerkeigentümersammlung einzuberufen oder

zu versuchen, die Ermächtigung der Stockwerkeigentümer auf dem Zirkulationsweg zu erhalten (Schwarz, Aktuelle Rechtsprechung zum Stockwerkeigentum, in: Wermelinger - 9 - [Hrsg.], Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2019, Bern 2019, S. 17 ff., S. 38). Der Verwalter kann bei der Schlichtungsbehörde die Schlichtungsverhandlung terminlich so ansetzen lassen, dass ihm genügend Zeit verbleibt, bei der Stockwerkeigentümergeinschaft die notwendigen Beschlüsse einzuholen (Haas/Rüegg, Das Schlichtungsverfahren und das Stockwerkeigentum, in: Wermelinger [Hrsg.], Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2020, Bern 2020, S. 55 ff., S. 83).

E. 5

Materielles Da die Beklagte anlässlich der Verhandlung vom 4. Mai 2023 säumig war, gelten ihre sämtlichen Ausführungen in der Beschwerdeschrift zu den angefochtenen Stockwerkeigentümerbeschlüssen (Urk. 33 Rz. 1.1–1.5) sowie die diesbezüglich eingereichten Unterlagen (Urk. 37/3–8) – soweit sie nicht bereits vor Vorinstanz durch die Klägerin eingereicht wurden (Urk. 22/8 = Urk. 37/3; Urk. 22/11–12 = Urk. 37/4; Urk. 22/13 = Urk. 37/5; Urk. 22/16–17 = Urk. 37/6) – als neu. Aufgrund des umfassenden Novenverbots im Beschwerdeverfahren (vgl. Art. 326 Abs. 1 ZPO und oben E. 2.2) können sie vorliegend nicht berücksichtigt werden. Weitere zu berücksichtigende Rügen enthält die Beschwerdeschrift der Beklagten nicht. Folglich hat es beim vorinstanzlichen Entscheid zu bleiben, wonach der Beschluss der Stockwerkeigentümersammlung (Stockwerkeigentümergeinschaft, Kat. Nr. 1, A. _____-str. ..., G. _____) vom 25. April 2022 betreffend Traktandum 3 (Jahresrechnung 2021) aufzuheben ist.

E. 6

Ergebnis Nach dem Gesagten erweist sich die Beschwerde der Beklagten als offensichtlich unbegründet, weshalb sie abzuweisen ist.

E. 7

Kosten- und Entschädigungsfolgen Das Beschwerdeverfahren beschlägt eine vermögensrechtliche Streitigkeit mit einem Streitwert von Fr. 8'361.50. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr ist in Anwendung von § 12 Abs. 1 und Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 1 und Abs. 2 der Gerichtsgebührenverordnung des Obergerichts auf Fr. 900.– festzusetzen. Die Kosten sind ausgangsgemäss der Beklagten aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO) und mit dem

- 10 - von ihr geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 900.– (Urk. 39) zu verrechnen (Art. 111 Abs. 1 ZPO). Parteientschädigungen sind für das Rechtsmittelverfahren keine zuzusprechen, der Beklagten zufolge ihres Unterliegens, der Klägerin mangels relevanter Umtriebe (vgl. Art. 95 Abs. 3 ZPO). Es wird erkannt:

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