

ZH_OBERGERICHT RB250011 vom 10. Februar 2026

ZH Obergericht, 2026-02-10, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_RB250011

FR: ZH_OBERGERICHT RB250011 du 10 février 2026

IT: ZH_OBERGERICHT RB250011 del 10 febbraio 2026

Erwägungen

E. 1

Es sei gerichtlich festzustellen, dass die ordentliche Stockwerkeigentümergeinschaft vom 20. April 2023 nicht statutengemäss einberufen wurde.

E. 2

Es sei gerichtlich festzustellen, dass sämtliche Beschlüsse der ausserordentlichen Stockwerkeigentümergeinschaft vom 20. April 2023 nichtig seien.

E. 3

Die Gerichtskosten werden der Klägerin auferlegt.

- 3 -

E. 4

Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.

E. 5

[Schriftliche Mitteilung.]

E. 6

Es sei gerichtlich festzustellen, dass die ausserordentliche Stockwerkeigentümergeinschaft vom 20. April 2023 nicht statutengemäss einberufen wurde.

E. 7

Es sei gerichtlich festzustellen, dass sämtliche Beschlüsse der ausserordentlichen Stockwerkeigentümergeinschaft vom 20. April 2023 nichtig seien.

E. 8

Januar 2024 als nicht erfolgt (Urk. 27 S. 3). b) Die Klägerin bezeichnet regelmässig alle gegen sie ergangenen Entscheide als nichtig (Urk. 26 S. 1 und 4), ohne jedoch Gründe bzw. Sachumstände

- 6 - für eine eigentliche Nichtigkeit anzugeben (solche sind denn auch nicht ersichtlich). Hierauf ist nicht weiter einzugehen. c) Weiter setzt sich die Klägerin in ihrer Beschwerdeschrift nicht ansatzweise mit den Erwägungen der Vorinstanz auseinander, sondern begnügt sich damit, ihre eigene Sichtweise zur Sache, insbesondere weshalb die Stockwerkeigentümerbeschlüsse nichtig seien, zu erläutern (Urk. 26 S. 3 ff.). Damit legt sie nicht dar, inwiefern die Erwägungen im angefochtenen Beschluss, wonach sie ihre Argumentationsschiene in der verbesserten Klage auf rund sieben Seiten ausgebaut und damit die Klagebegründung geändert hat, nicht zutreffen sollen. Die Klägerin genügt damit

ihrer Begründungspflichtigkeit nicht. d) In Bezug auf die von ihr geltend gemachten fehlende Berechtigung und Bevollmächtigung der Gerichtsschreiberin MLaw K. Lüscher zur Unterzeichnung des Beschlusses vom 25. Februar 2025 (Urk. 26 S. 4), ist Folgendes zu bemerken: Ein Entscheid enthält die Unterschrift des Gerichts (Art. 238 lit. h ZPO). Diese eidgenössische Bestimmung wird durch das kantonale Gerichtsorganisationsrecht, im Kanton Zürich durch § 136 GOG, präzisiert. Danach unterzeichnen Endentscheide in der Sache im ordentlichen und vereinfachten Verfahren ein Mitglied des Gerichts und die Gerichtsschreiberin oder der Gerichtsschreiber. Andere Entscheide unterzeichnet ein Mitglied des Gerichts oder die Gerichtsschreiberin beziehungsweise der Gerichtsschreiber (§ 136 GOG). Das bedeutet, dass andere Entscheide die Gerichtsschreiberin bzw. der Gerichtsschreiber allein unterzeichnen kann (vgl. BGer 5A_441/2023 vom 31. August 2023 E. 3). Die in den vorinstanzlichen Akten vorhandene Ausfertigung des Beschlusses vom 25. Februar 2025 trägt die Originalunterschrift der Gerichtsschreiberin MLaw K. Lüscher (Urk. 22). Da es sich bei dem im ordentlichen Verfahren ergangenen Beschluss vom 25. Februar 2025 nicht um einen Endentscheid in der Sache handelt (Art. 236 Abs. 1 ZPO), konnte die Gerichtsschreiberin MLaw K. Lüscher allein gültig unterzeichnen (§ 136 Satz 2 GOG). Eine zusätzliche Unterschrift der Gerichtspräsidentin war – entgegen der Ansicht der Klägerin (Urk. 27 S. 4) – nicht nötig. Weitere Gründe, weshalb die bei der Vorinstanz angestellte Gerichtsschreiberin

- 7 - MLaw K. Lüscher nicht berechtigt sein sollte, den Beschluss zu unterzeichnen, bringt die Klägerin im Beschwerdeverfahren nicht vor. e) Ferner führt die Klägerin ins Feld, der Streitwert der Klage betrage Null (Urk. 26 S. 4), ohne dies näher zu erläutern. Die Vorinstanz erwog unter Hinweis auf die Ausführungen in der Klageschrift – die Klägerin machte darin geltend, dass sie den Streitwert der Klage auf Fr. 30'001.– schätze (Urk. 2 S. 2) –, dass von einem Streitwert von Fr. 30'001.– auszugehen sei (Urk. 27 S. 4). Da die Klägerin sich hierzu mit der Erwägung der Vorinstanz mit keinem Wort auseinandersetzt und auch nicht aufzeigt, weshalb die Vorinstanz in Abweichung ihres auf Fr. 30'001.– geschätzten Streitwerts von einer nichtvermögensrechtlichen Streitigkeit hätte ausgehen sollen, kommt sie ihrer Rüge- und Begründungspflicht nicht ausreichend nach, sodass nicht weiter darauf einzugehen ist (vgl. oben E. 2c). f) Sodann stellt sich die Klägerin auf den Standpunkt, es gebe keine D._____ AG an der E._____strasse 2, ... F._____. Sie sei an der I._____strasse 3, ... Zürich, gemeldet. Das eingereichte Schreiben bezüglich des Wechsels der Verwaltung per 1. Januar 2025 sei eine "verfälschte Urkunde" (Urk. 26 S. 2), weshalb die Zustellung des angefochtenen Beschlusses vom 25. Februar 2025 an die D._____ AG für nichtig zu erklären und aufzuheben sei (Urk. 26 S. 1). Der frühere Verwalter der Beklagten, J._____, teilte mit Eingabe vom 3. Januar 2025 der Vorinstanz mit, dass anlässlich der ausserordentlichen Stockwerkeigentümersammlung vom 16. Dezember 2024 eine neue Verwaltung, die D._____ AG, gewählt worden sei. Diese sei per 3. Januar 2025 von der I._____strasse 3, ... Zürich, an die E._____strasse 2, ... F._____ umgezogen (Urk. 21). Die Klägerin kommt mit Eingabe vom 2. Juli 2025 auf die von ihr zunächst monierte falsche Adresse der D._____ AG zurück, bestätigt deren (neue) Adresse an der E._____strasse 2 in ... F._____ (Urk. 34 S. 2) und reicht zur Untermauerung ihres Vorbringens einen Handelsregisterauszug ein (Urk. 36/2). Damit erübrigen sich weitergehende Ausführungen dazu. Die von der Klägerin geltend gemachte Fälschung des Schreibens vom 1. Januar 2025 (Verwaltungswechsel) ist als einfache Parteibehauptung zu wer-

- 8 - ten, welche ohne Nennung konkreter Umstände unplausibel bleibt. Vielmehr implizieren das Kündigungsschreiben des früheren Verwalters, J._____, vom 29. Juni 2023 und der zwischen der Beklagten und der D.____ AG am 30. September 2024 bzw. 16. Dezember 2024 geschlossene Verwaltungsvertrag das Verwaltungsmandat der D.____ AG (vgl. Urk. 21). Die Echtheitsbestreitung der Klägerin ist damit unzureichend begründet (vgl. Art. 178 ZPO). Demzufolge ist die Zustellung des angefochtenen Beschlusses vom 25. Februar 2025 an die D.____ AG nicht zu beanstanden. g) Schliesslich beanstandet die Klägerin, der angefochtene Beschluss sei nicht begründet. Es sei nicht ersichtlich, was beschlossen worden sei. Dieses Verhalten der Vorinstanz sei rechtsmissbräuchlich (Urk. 26 S. 5). Der aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV; Art. 53 Abs. 1 ZPO) abgeleitete Anspruch auf Entscheidungsbegründung verlangt, dass in den Erwägungen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden müssen, von denen sich das Gericht hat leiten lassen und auf welche sich seine Entscheidung stützt, damit sich die betroffene Person über die Tragweite des angefochtenen Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen kann (BGE 145 III 324 E. 6.1; 143 III 65 E. 5.2; je mit Hinweisen). Dies erfordert jedoch nicht, dass sich das Gericht ausdrücklich mit jeder tatsächlichen Behauptung und jedem rechtlichen Argument auseinandersetzen muss; vielmehr kann es sich auf die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte beschränken (BGE 141 IV 249 E. 1.3.1; 141 III 28 E. 3.2.4; 139 IV 179 E. 2.2). Die Begründung der Vorinstanz im angefochtenen Beschluss genügt diesen Anforderungen. Die Vorinstanz brachte genügend klar zum Ausdruck, von welchen Überlegungen sie sich in Bezug auf die als nicht erfolgt geltende Klage der Klägerin hat leiten lassen (Urk. 27 S. 3). Eine Gehörsverletzung liegt nicht vor. Die Rüge der Klägerin erweist sich daher als unbegründet. h) Nach dem Gesagten ist auf die Rechtsverweigerungsbeschwerde der Klägerin nicht einzutreten. 4. a) Die Gerichtskosten werden der unterliegenden Partei auferlegt. Bei Nichteintreten gilt die klagende Partei bzw. die Partei, welche das Rechtsmittel er-

- 9 - hoben hat, als unterliegend (Art. 106 Abs. 1 ZPO), weshalb die Kosten des Beschwerdeverfahrens der Klägerin aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO) und mit dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 1'000.– zu verrechnen sind (Art. 111 Abs. 1 ZPO). Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr in Anwendung vom § 4 Abs. 1 und 2, § 10 Abs. 1 i.V.m. § 12 Abs. 1 und 2 GebV OG auf Fr. 1'000.– festzusetzen. b) Sodann sind im Beschwerdeverfahren keine Parteienschädigungen zuzusprechen, der Klägerin infolge ihres Unterliegens, dem Beschwerdegegner mangels entstandener Aufwendungen (Art. 106 Abs. 1, Art. 95 Abs. 3 ZPO). Es wird beschlossen:

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