

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: LF150072-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. P. Diggelmann, Vorsitzender, Oberrichterin
lic. iur. M. Stambach und Oberrichter Dr. P. Higi sowie Gerichtsschreiber lic. iur. T. Engler

Urteil vom 7. Juni 2016

in Sachen

1. **A.**_____,
2. **B.**_____,
3. **C.**_____,
4. **D.**_____,

Gesuchsteller und Berufungskläger,

Nr. 1 bis 4 vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X._____,

gegen

Stockwerkeigentümergeinschaft "E._____",

Gesuchsgegnerin und Berufungsbeklagte,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Y._____,

betreffend

Abberufung der Verwaltung der Stockwerkeigentümergeinschaft

Berufung gegen ein Urteil des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Horgen vom 18. November 2015 (ES140053)

Rechtsbegehren

(act. 1 S. 2):

- "1. Beschluss Nr. 6 der Stockwerkeigentümersammlung vom 8. September 2014 sei aufzuheben, und es sei die F._____ Treuhand und Verwaltungs AG als Verwalterin der Stockwerkeigentümergeinschaft E._____ per sofort abzuberaufen.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beklagten."

Urteil des Einzelgerichts im summarischen Verfahren des Bezirksgerichts Horgen vom 18. November 2015

(act. 45 = act. 48 = act. 50):

- "1. Das Gesuch betreffend Abberufung der Verwaltung der Stockwerkeigentümergeinschaft "E._____", ... [Adresse], wird abgewiesen.
 2. Die Entscheidgebühr wird festgesetzt auf Fr. 8'000.00.
 3. Die Entscheidgebühr wird den Gesuchstellern auferlegt. Die Gesuchsteller haften für die Kosten dieses Verfahrens solidarisch.
 4. Die Gesuchsteller werden verpflichtet, der Gesuchsgegnerin eine Parteientschädigung von Fr. 10'000.- (zzgl. 8% MwSt) zu bezahlen. Die Gesuchsteller haften für die Parteientschädigung der Gesuchsgegnerin solidarisch.
- [5.-6. Mitteilung, Rechtsmittel]"

Berufungsanträge:

der Berufungskläger (act. 49 S. 2 f.; act. 59 S. 1):

- "1. Dem Gesuch um Abberufung der F._____ Treuhand und Verwaltungs AG als Verwalterin der Stockwerkeigentümergeinschaft E._____ sei in Gutheissung der Berufung und in Aufhebung des Beschlusses Nr. 6 der Stockwerkeigentümersammlung vom 8. September 2014 stattzugeben.
2. Eventuell sei die Sache in Aufhebung des angefochtenen Urteils und in Gutheissung der Berufung zur weiteren Behandlung und erneuten Entscheidungsfindung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

3. Die Gerichtskosten, auch jene des erstinstanzlichen Verfahrens, seien der Beklagten und Berufungsbeklagten aufzuerlegen.

Den Klägern und Berufungsklägern sei sowohl für das vorliegende Berufungsverfahren als auch für das vorangehende erstinstanzliche Verfahren eine angemessene Umtriebsentschädigung (zuzüglich Mehrwertsteuer) zulasten der Beklagten und Berufungsbeklagten zuzusprechen."

der Berufungsbeklagten in der Berufungsantwort (act. 56 S. 2):

"Die Beschwerde sei abzuweisen;
unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Gesuchsteller."

der Berufungsbeklagten in der Stellungnahme vom 15. Februar 2016 (act. 62 S. 2):

"Die Klage sei abzuweisen."

Erwägungen:

I.

1. Die Berufungskläger und Gesuchsteller (fortan Gesuchsteller) sind nach unbestrittener Darstellung Mitglieder der Stockwerkeigentümergeinschaft "E. _____", ...strasse ... in G. _____. Im vorliegenden Prozess steht den Gesuchsteller die Stockwerkeigentümergeinschaft als Gesuchsgegnerin und Berufungsbeklagte (nachfolgend Gesuchsgegnerin) gegenüber. Die Stockwerkeigentümergeinschaft als solche wird nachfolgend – wo es nicht um ihre Prozesshandlungen im vorliegenden Verfahren geht – teilweise auch als STWEG bezeichnet. Die Gesuchsteller erhoben bereits am 5. Oktober 2012 zusammen mit der Anfechtung von Beschlüssen der STWEG eine Klage auf Abberufung der Verwaltung. Sie zogen diese Klagen am 24. April 2013 im Zusammenhang mit einem Vergleich der Parteien zurück, was am 14. Mai 2013 die Abschreibung der entsprechenden Verfahrens durch das Bezirksgericht Horgen zur Folge hatte (act. 1 S. 4; act. 20/2-3).

Die weiteren Schilderungen der Gesuchsteller zur auf das Jahr 2009 zurückgehenden Vorgeschichte des "Grabenkampfes" innerhalb der Stockwerkeigentümergeinschaft (act. 49 S. 4 f.) ist für die Beurteilung der vorliegenden Berufung nicht relevant. Darauf ist nicht weiter einzugehen.

2. Anlässlich der Stockwerkeigentümersammlung vom 8. September 2014 beantragten die Gesuchsteller erneut die Abberufung der F._____ Treuhand und Verwaltungs AG als Verwalterin der STWEG (nachfolgend der Einfachheit halber auch: Verwaltung). Die Mehrheit der anwesenden Eigentümer lehnte die Abberufung der Verwaltung indes ab (vgl. act. 1 S. 3 f., act. 3/2, act. 18 S. 2 f.; act. 20/1 S. 3 f.). Die Gesuchsteller ersuchten daraufhin mit Eingabe vom 8. Oktober 2014 beim Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirksgerichts Horgen (Vorinstanz) um richterliche Abberufung der Verwaltung gestützt auf Art. 712r Abs. 2 ZGB (act. 1). Die Vorinstanz wies das Begehren mit dem eingangs angeführten Urteil vom 18. November 2015 ab (vgl. act. 45 = act. 48 = act. 50). Das Urteil wurde den Gesuchstellern am 24. November 2015 zugestellt (act. 46/2).

3. Mit Eingabe vom 4. Dezember 2015 (Datum Poststempel) erhoben die Gesuchsteller Berufung gegen das Urteil vom 18. November 2015 und stellten die eingangs angeführten Berufungsanträge (act. 49).

4. Die Präsidentin der Kammer setzte den Gesuchstellern mit Verfügung vom 10. Dezember 2015 eine Frist an zur Bezahlung eines Kostenvorschusses von Fr. 8'000.00 für das Berufungsverfahren (act. 51). Der Vorschuss wurde fristgerecht geleistet (act. 53).

5. Mit Verfügung vom 6. Januar 2016 wurde der Gesuchsgegnerin die Frist zur Beantwortung der Berufung angesetzt (act. 54). Die Verfügung wurde der Gesuchsgegnerin am 8. Januar 2016 zugestellt (act. 55). Die Gesuchsgegnerin erstattete mit Eingabe vom 18. Januar 2016 die Berufungsantwort und stellte den eingangs angeführten Berufungsantrag (act. 56). Die Berufungsantwort wurde den Gesuchstellern am 21. Januar 2016 zugestellt (act. 58).

6. Die Gesuchsteller nahmen am 1. Februar 2016 unaufgefordert Stellung zur Berufungsantwort der Gesuchsgegnerin (act. 59). Die Stellungnahme wurde der Gesuchsgegnerin am 4. Februar 2016 zugestellt (act. 61).

7. Die Gesuchsgegnerin und die Gesuchsteller äusserten sich daraufhin mit Eingaben vom 15. Februar 2016 bzw. 19. Februar 2016 je ein weiteres Mal (act. 62, 64), und die Gesuchsteller reichten am 13. April 2016 eine weitere Eingabe zu den Akten (act. 67). Die Eingabe der Gesuchsgegnerin vom 15. Februar 2016 (act. 62) wurde den Gesuchstellern am 11. April 2016 zugestellt (act. 66).

8. Die Akten des erstinstanzlichen Verfahrens wurden beigezogen (act. 1-46). Das Verfahren ist spruchreif. Der Gesuchsgegnerin sind indes noch die Doppel bzw. Kopien der act. 64, 65/1-6, 67 und 68 zuzustellen.

II.

1. Prozessuale Vorbemerkungen zum Berufungsverfahren:

1.1 Erstinstanzliche Entscheide im summarischen Verfahren sind mit Berufung anfechtbar. In vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist ein Mindeststreitwert von Fr. 10'000.00 vorausgesetzt (Art. 308 Abs. 1 lit. b i.V.m. Art. 308 Abs. 2 ZPO).

Die Vorinstanz erwog unter Hinweis auf die bundesgerichtliche Praxis, der Streitwert des Verfahrens über die Abberufung der Verwaltung entspreche dem auf 20 Jahre kapitalisierten Verwaltungshonorar von Fr. 9'700.00, was einen Betrag von Fr. 194'000.00 ergebe (act. 48 S. 22). Dem ist – in Übereinstimmung mit den Vorbringen der Parteien im Berufungsverfahren (act. 49 S. 2, act. 56 S.2) – zu folgen. Immerhin ist darauf hinzuweisen, dass die Kammer in einem Fall von Uneinigkeit der Parteien auch schon anders entschieden hat: OGer ZH NP130037 vom 18. März 2014.

Auf die rechtzeitig schriftlich und begründet eingereichte Berufung der Gesuchsteller ist somit einzutreten.

1.2 Im Berufungsverfahren können sowohl unrichtige Rechtsanwendung als auch unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Die Berufungsinstanz wendet das Recht im Rahmen der erhobenen Rügen von Amtes wegen an (Art. 57 ZPO).

1.3 Die Gesuchsgegnerin stellt sich auf den Standpunkt, im vorliegenden Rechtsmittelverfahren seien Noven ausgeschlossen (act. 56 S. 2). Darauf wird aufgrund des Zusammenhangs zu den sogleich aufgezeigten Besonderheiten des Verfahrens nachfolgend unter II./2 eingegangen.

2. Weitere Vorbemerkungen zum Verfahren:

2.1 Die Verwaltung einer Stockwerkeigentümergeinschaft kann nach Art. 712r Abs. 2 ZGB auf Begehren eines Stockwerkeigentümers richterlich abberufen werden, wenn die Versammlung der Stockwerkeigentümer eine Abberufung unter Missachtung wichtiger Gründe verweigerte. Gegenpartei im Abberufungsverfahren ist die Stockwerkeigentümergeinschaft (vgl. act. 16).

2.2 Die Berechtigung zur Erhebung der Abberufungsklage ist ein Instrument des Minderheitenschutzes. Sie stellt sicher, dass eine Minderheit der Stockwerkeigentümer gerichtlich gegen die Willkür der Mehrheit vorgehen kann, wenn letztere die von der Minderheit verlangte Abberufung verweigert (vgl. ZK-WERMELINGER, Art. 712r ZGB N 39 mit Hinweis auf die bundesrätliche Botschaft). Die Abberufungsklage setzt daher die Behandlung eines ordentlich traktandierten Abberufungsantrags der klagenden Partei(en) durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer voraus (vgl. dazu ZK-WERMELINGER, Art. 712r ZGB N 45 f., auch zur Frage, wann ausnahmsweise direkt Klage erhoben werden kann).

Das Erfordernis der vorgängigen Beschlussfassung der Versammlung der Stockwerkeigentümer hat nach einer Entscheidung des Kantonsgerichts Graubünden vom 3. August 2007 zur Folge, dass das Gericht unabhängig vom zivilprozessualen Novenrecht keine weiteren Umstände als wichtige Gründe prüfen kann als diejenigen, welche bereits an der Versammlung vorgebracht wurden (wobei insoweit auf die Behauptung abgestellt wurde, was der Versammlung gegenüber

als wichtige Gründe angegeben worden sei; vgl. den Entscheid PZ 07 55 des Kantonsgerichts GR vom 3. August 2007, E. 4c). Das Bundesgericht hat in einem Entscheid vom 9. November 2009 offen gelassen, ob im Abberufungsverfahren Umstände geltend gemacht werden können, welche erst nach der Stockwerkeigentümerversammlung über die Abberufung eintraten, und es wies auf das Fehlen entsprechender Meinungsäusserungen im Schrifttum hin (BGer 5A_616/2009 vom 9. November 2009, E. 9.2). Im vorliegenden Kontext rechtfertigt sich eine Prüfung dieser Frage, da eine Beschränkung des Prozessthemas auf die an der Stockwerkeigentümerversammlung vom 8. September 2014 diskutierten Sachverhalte das Verfahren erheblich vereinfachen würde.

Aufgrund der aufgezeigten Stufenordnung (Voraussetzung eines Versammlungsbeschlusses, der die Abberufung trotz wichtiger Gründe verweigert) wäre eine Beschränkung des Gerichtsverfahrens auf Sachverhalte, die an der Versammlung vorgebracht wurden, an sich konsequent. Allerdings wäre es aus Praktikabilitätsgründen fragwürdig, eine Minderheit der Stockwerkeigentümer, welche die Abberufung der Verwaltung anstrebt, bei jeder neuen Entwicklung wieder auf eine vorgängige Versammlung der Gemeinschaft zu verweisen. Die Parteien des Abberufungsverfahrens sind mit den Mitgliedern der Gemeinschaft identisch, so dass eine entsprechende Einigung ohne weiteres auch im Rahmen des gerichtlichen Verfahrens erfolgen oder in dieses eingebracht werden kann. Zudem wäre es im Zivilprozessrecht systemfremd, die Novenschanke bereits vor der Anhebung eines Prozesses fallen zu lassen – was nebenbei bemerkt die Problematik mit sich brächte, dass sich aufgrund der üblichen kurzen Protokollierung entsprechender Diskussionen an Eigentümerversammlungen (die sich mit der Protokollierung von Parteivorbringen in einem gerichtlichen Verfahren nicht vergleichen lässt, vgl. act. 20/1 S. 3 f.) nur schwer feststellen liesse, welche Sachverhalte an der Versammlung im Einzelnen effektiv besprochen wurden. Ein Beweisverfahren bereits über die Frage, ob bestimmte Punkte an der Versammlung vorgebracht wurden, würde das (summarische) Abberufungsverfahren unnötig verkomplizieren. Aus all diesen Gründen ist es klagenden Parteien, die mit ihrem Abberufungsantrag in der Eigentümerversammlung unterlegen sind, zuzugestehen, im gerichtlichen Verfahren über ihr Abberufungsbegehren im Rahmen des zivilpro-

zessualen Novenrechts auch weitere, der Versammlung noch nicht zur Kenntnis gebrachte Umstände vorzubringen (zumal mehrere leichte Pflichtverletzungen, wie nachfolgend noch aufgezeigt wird, in einer Gesamtbetrachtung zu würdigen sind).

2.3 / 2.3.1 Die Vorinstanz wies zutreffend auf das anwendbare summarische Verfahren hin (vgl. Art. 249 lit. d Ziff. 4 ZPO sowie act. 48 S. 5) und erwog weiter, dass neue Tatsachen und Beweismittel (Noven) in dieser Verfahrensart bereits nach der Stellung und Beantwortung des Gesuchs (Art. 252 f. ZPO) nur noch unter den Voraussetzungen von Art. 229 Abs. 1 ZPO vorgebracht werden können (sog. Aktenschluss; vgl. act. 48 S. 19). Dem ist zuzustimmen (vgl. MORET, Aktenschluss und Novenrecht nach der Schweizerischen Zivilprozessordnung, Diss. Zürich 2014, S. 123 ff.; ZK ZPO-KLINGLER, 3. Auflage 2016, Art. 252 ZPO N 33 mit Hinweisen). Die ZPO sieht im summarischen Verfahren nur einen Schriftenwechsel vor, und eine Verhandlung ist fakultativ (Art. 256 Abs. 1 ZPO). Einen fest vorgesehenen Fortsetzungstermin, bis zu welchem nach der ersten Äusserung mit dem Vorbringen neuer Tatsachen gewartet werden könnte (so die Gesuchsteller, act. 49 S. 24, mit Verweis auf Schrifttum zum ordentlichen Verfahren), gibt es im summarischen Verfahren nicht.

Die Fristansetzung zur Stellungnahme zur Gesuchsantwort (und beim Eingang einer Stellungnahme eine weitere Fristansetzung an die andere Partei) ändert daran nichts (vgl. ZK ZPO-KLINGLER, 3. Auflage 2016, Art. 252 ZPO N 33 mit Hinweisen). Bei solchen Fristansetzungen (wie sie die Vorinstanz verfügte, vgl. act. 25, 34) handelt es sich lediglich um die Gewährung des sog. allgemeinen Replikrechts, die keinen zweiten Vortrag mit freiem Novenrecht nach sich zieht (ZK ZPO-KLINGLER, 3. Auflage 2016, Art. 252 ZPO N 6 und Art. 253 ZPO N 9 ff.). Die Bezeichnung der Eingaben (die an sich nur Stellungnahmen sind) als Replik und Duplik ändert daran nichts. Anders könnte es sich nach einer Auffassung immerhin dann verhalten, wenn das Gericht nach dem (ersten) Schriftenwechsel ausdrücklich einen zweiten Schriftenwechsel anordnet (vgl. den Hinweis bei KLINGLER, a.a.O., Art. 252 ZPO N 33). Eine derartige Anordnung hat die Vorinstanz indes nicht getroffen.

Somit ist davon auszugehen, dass Noven im vorinstanzlichen Verfahren bereits nach der ersten Rechtsschrift nur noch zulässig waren, wenn sie ohne Verzug vorgebracht wurden und (bei unechten Noven) trotz zumutbarer Sorgfalt nicht vorher vorgebracht werden konnten (Art. 229 Abs. 1 ZPO). Innert welcher Frist ab Kenntnisnahme Noven (in einer Noveneingabe) vorzubringen sind, sagt das Gesetz nicht. Allgemein gilt ein neues Vorbringen noch als ohne Verzug eingebracht, wenn es innert 10 Tagen ab Kenntnis erfolgt. Im summarischen Verfahren ist eher eine raschere Reaktion zu verlangen. Ein Vorbringen innert 5 Tagen gilt jedenfalls auch hier noch als Vorbringen "ohne Verzug" (vgl. ZK ZPO-KLINGLER, 3. Auflage 2016, Art. 252 ZPO N 33).

2.3.2 Im Berufungsverfahren sind Noven nach Art. 317 Abs. 1 ZPO zulässig, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (entgegen der Gesuchsgegnerin, die irrtümlich von einem Beschwerdeverfahren ausgeht, in welchem Noven nach Art. 326 Abs. 1 ZPO ausgeschlossen wären, vgl. act. 56 S. 2). Zum Vorbringen "ohne Verzug" gilt das soeben Gesagte.

2.4 Im summarischen Verfahren ist der Beweis grundsätzlich mit Urkunden zu erbringen (Art. 254 Abs. 1 ZPO; act. 48 S. 5). Andere Beweismittel sind aber nicht völlig ausgeschlossen. Der Zweck des Verfahrens erfordert nach Art. 254 Abs. 2 ZPO die Zulässigkeit weiterer Beweismittel, wenn (wie hier) ein endgültiger Entscheid ergeht (und keine bloss vorsorgliche Massnahme oder dergleichen; vgl. ZK ZPO-KLINGLER, 3. Auflage 2016, Art. 254 ZPO N 8). Anders als im Fall des Rechtsschutzes in klaren Fällen (wo der Verfahrenszweck den sofortigen Beweis erfordert, was diesen weitgehend auf Urkunden beschränkt) besteht auch keine Möglichkeit, die Abberufung der Verwaltung in einem ordentlichen Verfahren zu bewirken. Etwa die Einvernahme von Zeugen ist im Abberufungsverfahren deshalb zulässig (vgl. KLINGLER, a.a.O., Art. 254 ZPO N 8-8b mit Verweis auf die Botschaft; vgl. auch BGE 138 III 166 [= Pra 101/2012 Nr. 102] E. 3.9 und KUKO ZPO-JENT-SØRENSEN, 2. Auflage 2014, Art. 254 ZPO N 7).

Mit der Vorinstanz (act. 48 S. 5) ist vom strengen Beweismass des strikten Beweises auszugehen. Glaubhaftmachen ist auch im summarischen Verfahren

nicht allgemein ausreichend, sondern nur dann, wenn das Gesetz es vorschreibt (ZK ZPO-PESENTI, 3. Auflage 2016, Art. 248 ZPO N 5a). Das ist bei der Abberufung der Verwaltung der Stockwerkeigentümergeinschaft nicht der Fall (vgl. Art. 249 lit. d Ziff. 4 ZPO). Die Abberufungsklage ist nach der Unterscheidung von MAZAN (BSK ZPO, 2. Auflage 2013, vor Art. 248 ZPO N 6 f.) denn auch kein typisches, sondern ein untypisches Summarverfahren. Es rechtfertigt sich somit weder eine Beschränkung des Beweismasses auf Glaubhaftmachen noch eine (strikte) Beschränkung der Beweismittel auf Urkunden (anders als es die Kammer in OGer ZH LF150025 vom 10. Februar 2016, E. II./3, noch erwog).

Die Gesuchsgegnerin macht an verschiedenen Stellen geltend, bestimmte Fragen könnten im vorliegenden Verfahren nicht entschieden werden, weil sie Gegenstand anderer, ordentlicher Gerichtsverfahren seien (etwa act. 56 S. 14 und wiederholt in act. 62). Damit verkennt sie die Natur des vorliegenden summarischen Verfahrens, in dem über die Absetzung der Verwaltung definitiv und ohne Beschränkung der Beweismittel und der Beweisstrenge entschieden wird. Die Frage, ob der Verwaltung Pflichtverletzungen vorzuwerfen sind, die ihre Absetzung rechtfertigen, ist mit Ansprüchen innerhalb der Stockwerkeigentümergeinschaft (Ansprüche einzelner Stockwerkeigentümer gegenüber der Gemeinschaft, gegenüber anderen Stockwerkeigentümern oder allenfalls, auch das ist denkbar, gegenüber der Verwaltung), die in anderen Prozessen beurteilt werden, nicht identisch. Dass bestimmte Sachverhalte in anderen Verfahren mit Blick auf solche internen Ansprüche geprüft werden, steht einem Entscheid darüber, ob solche Sachverhalte eine Abberufung der Verwaltung rechtfertigen, nicht entgegen. Letzteres wird im vorliegenden Verfahren abschliessend und ohne Beweisbeschränkung geprüft und (anders als in einem Verfahren nach Art. 257 ZPO) nicht nur unter der Prämisse von Liquidität, die allenfalls verneint werden könnte, wenn zusammenhängende Fragen Gegenstand anderer (ordentlicher) Prozesse sind.

3. Die Anforderungen an die Abberufungsgründe im Allgemeinen:

3.1 Wenn das Gesetz (wie in Art. 712r Abs. 2 ZGB) auf wichtige Gründe verweist, hat der Richter seine Entscheidung in Anwendung von Art. 4 ZGB nach

Recht und Billigkeit zu treffen. Dies bedeutet, dass alle wesentlichen Besonderheiten des konkreten Falles beachtet werden müssen. Wichtige Gründe werden bejaht, wenn einem Stockwerkeigentümer die Fortsetzung des Verwaltungsverhältnisses nach Treu und Glauben nicht mehr zugemutet werden kann, weil das diesem Verhältnis immanente Vertrauensverhältnis fehlt bzw. zerstört worden ist. Das ist etwa der Fall, wenn der Verwalter seinen Aufgaben nach den Bestimmungen von Art. 712s ZGB bzw. nach dem Reglement der Gemeinschaft nicht nachkommt, die ihm anvertrauten Gelder unsorgfältig verwaltet, sich eigenmächtig über Beschlüsse der Stockwerkeigentümerversammlung hinwegsetzt, die Stockwerkeigentümer schikaniert oder beschimpft, unerlaubterweise Hilfspersonen oder Substituten beizieht oder sich eines unehrenhaften Verhaltens schuldig macht. Auch schwerwiegende und permanente Meinungsverschiedenheiten zwischen Stockwerkeigentümern und dem Verwalter können einen wichtigen Grund für die Abberufung darstellen. Bloss leichte Verstösse gegen die Verpflichtungen des Verwalters vermögen seine Abberufung an sich nicht zu rechtfertigen, es sei denn, sie erfolgten wiederholt. Dann können sie die Schwelle des wichtigen Grundes erreichen.

Bei der Würdigung ist eine objektivierte Betrachtungsweise massgeblich. Das subjektive Empfinden der klagenden Stockwerkeigentümer muss zumindest objektiv nachvollziehbar sein (vgl. zum Ganzen BGer 5A_795/2012 vom 21. Februar 2013, E. 2.3 mit weiteren Hinweisen; BGE 126 III 177 E. 2a; vgl. auch ZK-WERMELINGER, Art. 712r ZGB N 48 ff.).

3.2 Zu den Aufgaben der Verwaltung gehört neben dem Vollzug aller gemeinschaftlichen Verwaltungshandlungen gemäss Gesetz, Reglement und Beschlüssen der Gemeinschaft, der Überwachung der Einhaltung von Gesetz und Reglement insbesondere auch die Regelung der finanziellen Angelegenheiten der STWEG (Art. 712s ZGB; vgl. im Einzelnen auch act. 3/23 S. 26). Gemäss Abs. 2 der erwähnten Gesetzesbestimmung verteilt der Verwalter die gemeinschaftlichen Kosten und Lasten auf die einzelnen Stockwerkeigentümer, stellt ihnen Rechnung, zieht ihre Beiträge ein und besorgt die Verwaltung und bestimmungsgemässe Verwendung der vorhandenen Geldmittel. Diese Besorgungen gehören zu

den wichtigsten Aufgaben der Verwaltung. Dabei sind Fachkenntnisse und eine sog. professionelle Einstellung erforderlich. Das halten die Gesuchsteller richtig fest (act. 49 S. 8). Mängel bei der Rechnungslegung sind daher nach der bundesgerichtlichen Praxis ein Fall, in welchem wiederholte einfache Verfehlungen der Verwaltung, die ihre Abberufung je für sich alleine nicht rechtfertigen, gesamthaft die Schwelle des wichtigen Grundes überschreiten können (BGE 126 III 177 E. 2a, 2c/dd).

Wann von einer unkorrekten Rechnungslegung auszugehen ist, ist damit aber nicht gesagt. Aufzuzeigen sind konkrete Mängel im Sinne von Fehlern in der Rechnungslegung, welche sich nachteilig auf die Gesuchsteller auswirkten. Der von den Gesuchstellern beanstandete Hinweis der Vorinstanz auf das Fehlen expliziter Anforderungen im Sinne von Buchführungsregeln (vgl. act. 49 S. 8 und act. 48 S. 13) hat in diesem Sinn durchaus seine Berechtigung, denn es genügt mangels solcher expliziter Anforderungen nicht, bloss auf die Verletzung allgemeiner Buchführungsregeln hinzuweisen, um eine Pflichtverletzung der Verwaltung darzutun. Auf der anderen Seite kann allerdings eine fehlerhafte Rechnungslegung, die sich zum Nachteil der Gesuchsteller auswirkt, auch dann eine Pflichtverletzung darstellen, wenn damit keine explizit im Reglement enthaltene Buchführungsregel verletzt wird.

3.3 Die Verwaltung ist den Stockwerkeigentümern gegenüber bei der Erfüllung ihrer Aufgaben – insbesondere mit Blick auf die Regelung der finanziellen Belange der Gemeinschaft – zur Neutralität verpflichtet (vgl. BGE 126 III 177 E. 2c/dd; vgl. auch act. 49 S. 6). Es geht nicht an, dass die Verwaltung gewisse Eigentümer bevorzugt und andere benachteiligt. Auch hier sind indes für die Beurteilung der Frage, ob eine Pflichtverletzung der Verwaltung ihre Abberufung rechtfertigt, die Einzelheiten des konkreten Falles massgeblich.

Eine relevante Verletzung der Neutralitätspflicht kann nicht damit begründet werden, dass die Verwaltung einen Mehrheitsentscheid der Gemeinschaft beachte und gegen den Willen der Minderheit durchsetze – dies, die Durchsetzung der Gemeinschaftsbeschlüsse, ist gerade Aufgabe der Verwaltung (Art. 712s Abs. 1 ZGB). Das gilt im Grundsatz auch bei mangelhaften Beschlüssen und auch dann,

wenn ein Beschluss von einzelnen Stockwerkeigentümern angefochten worden ist. Beschlüsse der Stockwerkeigentümergeinschaft entfalten solange rechtliche Wirkung, als sie nicht auf Anfechtungsklage hin aufgehoben worden sind. Vorbehalten sind lediglich Fälle von Nichtigkeit (vgl. ZK-WERMELINGER, Art. 712m ZGB N 205 ff.). Die verschiedentlich vorgebrachten Vorwürfe der Gesuchsteller, die Verwaltung setze ihnen gegenüber Beschlüsse um, welche sie angefochten hätten, sind daher nicht stichhaltig, es sei denn, Beschlüsse der Gemeinschaft wären als nichtig einzuschätzen. Dass das der Fall wäre, wird nicht geltend gemacht und ist nicht ersichtlich.

4. Zum angefochtenen Entscheid und den Parteistandpunkten:

Die Vorinstanz kam zum Schluss, die Vorwürfe der Gesuchsteller an die Adresse der Verwaltung würden keine gerichtliche Abberufung der Verwaltung rechtfertigen (act. 48 S. 5 ff). Die Gesuchsteller stellen sich demgegenüber auf den Standpunkt, aufgrund der geltend gemachten Verhaltensweisen der Verwaltung sei ihnen die Fortsetzung des Verwaltungsverhältnisses mit der F._____ Treuhand und Verwaltungs AG nicht mehr zuzumuten (act. 49 S. 26 ff.). Nach der Gesuchsgegnerin ist die Beibehaltung des Verwaltungsverhältnisses dagegen ohne Weiteres zumutbar (act. 56 S. 24).

Nachfolgend sind die Vorwürfe der Gesuchsteller an die Adresse der Verwaltung zu prüfen, soweit die Gesuchsteller die Würdigung ihrer Vorwürfe durch die Vorinstanz im Berufungsverfahren als fehlerhaft rügen und soweit sie zulässige Noven vorbringen.

5. Die einzelnen Vorwürfe der Gesuchsteller gegenüber der Verwaltung:

5.1 Vorbemerkungen zu den Vorwürfen:

5.1.1 Vorab ist festzuhalten, dass pauschale Vorwürfe der Gesuchsteller (wie "die Verwaltung habe sich gegen die Kläger gestellt", habe "Protokolle unsorgfältig oder gar bewusst gegen die Interessen der Kläger verfasst", habe "Jahresabrechnungen wiederholt unsorgfältig, unübersichtlich und intransparent erstellt", oder "aktive und engagierte Parteiergreifung" und "einseitiger Vollzug eines

gerichtlichen Vergleichs" und ähnliches, vgl. act. 49 S. 6) nicht genügen, um eine Abberufung der Verwaltung zu rechtfertigen. Aufzuzeigen ist vielmehr, durch welches konkrete Tun oder Unterlassen in welchen bestimmten Situationen die Verwaltung gesetzliche und/oder reglementarische Pflichten dergestalt verletzt habe, dass den Gesuchstellern die Fortsetzung des Verwaltungsverhältnisses nicht mehr zuzumuten sei.

5.1.2 Die von den Parteien aufgeworfene Frage, wer gegenüber der F. _____ Treuhand und Verwaltungs AG Auftraggeber ist, also zwischen wem und der Verwaltung ein Mandatsverhältnis besteht und wer sich daher gegenüber der Verwaltung auf auftragsrechtliche Pflichtverletzungen berufen kann (vgl. act. 49 S. 7 f., act. 56 S. 5), ist nicht massgeblich. Nicht jeder Umstand, der nach Auftragsrecht eine Pflichtverletzung des Beauftragten darstellt, ist ein wichtiger Grund für die Abberufung der Verwaltung nach Art. 712r Abs. 2 ZGB. Umgekehrt ist für das Vorliegen eines wichtigen Grundes nicht entscheidend, ob die Gesuchsteller die entsprechenden Sachverhalte der Verwaltung (auch) nach Auftragsrecht entgegen halten können.

5.2 Vorgänge vor dem 24. April 2013

5.2.1 Die Gesuchsteller legen der Verwaltung zunächst verschiedene Vorwürfe zur Last, die sie bereits mit der eingangs erwähnten Klage vom 5. Oktober 2012 beanstandet hatten (act. 1 S. 4 ff.). Die Vorinstanz erwog, nach der Abschreibung der damaligen Verfahren durch Vergleich vom 24. April 2013 seien Vorgänge, welche sich vor diesem Datum zugetragen hätten, für das vorliegende Verfahren unbeachtlich (act. 48 S. 5).

5.2.2 Die Gesuchsteller halten dem berufsungsweise entgegen, im Vergleich vom 24. April 2013 sei in Bezug auf die geltend gemachten Pflichtverletzungen nichts anerkannt worden. Nach dem Grundsatz, dass mehrere kleinere Pflichtverletzungen zusammen einen Anspruch auf Abberufung begründen könnten, seien die Vorgänge vor dem 24. April 2013 zumindest im Rahmen der Prüfung der "Wiederholungsfrage" beachtlich (act. 49 S. 10).

5.2.3 Dem Standpunkt der Gesuchsteller könnte gefolgt werden, wenn eine frühere Klage auf Abberufung der Verwaltung abgewiesen worden wäre. Dann wären die im damaligen Entscheid behandelten Vorwürfe (die für eine Absetzung nicht genügten) in eine Gesamtwürdigung miteinzubeziehen und es wäre zu prüfen, ob die bereits damals geprüften Vorgänge zusammen mit neuen Vorwürfen einen wichtigen Grund für die Absetzung der Verwaltung darstellen könnten. So verhält es sich vorliegend jedoch nicht. Die erste Abberufungsklage der Gesuchsteller wurde nicht abgewiesen, sondern die Parteien einigten sich auf einen Vergleich. Ein solcher hat definitionsgemäss die Beseitigung der Ungewissheit über ein Rechtsverhältnis zum Gegenstand, wobei die Parteien ihren Streit üblicherweise mit gegenseitigen Zugeständnissen beilegen (ZK ZPO-LEUMANN LIEBSTER, 3. Auflage 2016, Art. 241 N 7). So ist auch der massgebliche Vergleich der Parteien vom 24. April 2013 zu verstehen (act. 20/2). Die Parteien sind sich darin gegenseitig entgegen gekommen und haben von einer definitiven gerichtlichen Überprüfung ihrer Standpunkte hinsichtlich der mit dem Vergleich erledigten Ansprüche Abstand genommen. Insbesondere haben die Gesuchsteller mit dem Vergleichsschluss auch auf eine gerichtliche Prüfung verzichtet, ob ihre Vorwürfe an die Adresse der Verwaltung deren Abberufung rechtfertigten. Das ist nach Treu und Glauben so zu verstehen, dass die früheren Vorgänge (jedenfalls soweit die Gesuchsteller davon Kenntnis hatten) erledigt wurden und nicht mehr (auch nicht zusammen mit neuen Vorwürfen) für die Begründung eines Abberufungsanspruchs herangezogen werden können.

Anders könnte es sich mit Vorwürfen gestützt auf Tatsachen aus der Zeit vor dem Vergleichsschluss verhalten, von welchen die Gesuchsteller anlässlich des Vergleichsschlusses noch keine Kenntnis hatten. Nach der klaren Schilderung der Gesuchsteller waren indes alle Vorwürfe aus der Zeit vor dem 24. April 2013 bereits Gegenstand des mit Klage vom 5. Oktober 2012 eingeleiteten Verfahrens (act. 1 S. 4-15; vgl. auch act. 49 S. 10). Diese Vorgänge sind für die Beurteilung des am 8. Oktober 2014 erhobenen Abberufungsbegehrens unbeachtlich.

5.3 Zustellung der Jahresrechnung 2013:

5.3.1 Die Gesuchsteller warfen der Verwaltung vor der Vorinstanz vor, sie habe den Eigentümern am 4. März 2014 zusammen mit der Einladung zur Versammlung vom 24. März 2014 eine gemeinsame Jahresrechnung für die STWEG und die Miteigentümergeinschaft ...strasse ... zugestellt (act. 3/21). Am 13. März 2014 und damit nur 11 Tage vor der Versammlung sei ihnen sodann eine separate Jahresrechnung der STWEG zugestellt worden, die unerklärbare Differenzen zur ersten Abrechnung enthalten habe (act. 3/22). Damit habe die Verwaltung Ziffer 31 des Reglements der STWEG (act. 3/23) verletzt, wonach die Traktanden 20 Tage vor der Versammlung mitzuteilen seien. Die Bestimmung bezwecke, dass die Eigentümer sich schon vor der Versammlung eine Meinung bilden könnten. Allerdings habe die Verwaltung die Unklarheiten auch anlässlich der Versammlung nicht beseitigt (vgl. act. 1 S. 16 f.).

5.3.2 Die Vorinstanz erwog, es sei nicht bewiesen, dass die neuere Abrechnung erst 11 Tage vor der Versammlung zugestellt worden sei. Ziffer 31 des Reglements beziehe sich im Übrigen klarerweise auf die Einberufung der Versammlung und nicht auf die Zustellung der Verwaltungsabrechnung. Dass die Abrechnung 20 Tage vor der Versammlung zugestellt werden müsse, ergebe sich somit nicht aus dem Reglement. Auch allgemein bestehe kein solches Erfordernis, sondern es sei den Eigentümern zumutbar, die Abrechnung innerhalb von 11 Tagen zu prüfen. Die Gesuchsteller hätten sich daher in vernünftiger Weise auf die Versammlung vom 24. März 2014 vorbereiten können. Die Vorinstanz verweist dazu auf Art. 712p Abs. 2 ZGB. Nach dieser Bestimmung ist bei der Einberufung einer zweiten Versammlung der Eigentümer (wenn die Versammlung wegen ungenügender Beteiligung nicht beschlussfähig ist) eine Frist von 10 Tagen ab der ersten Versammlung zu beachten.

Im Weiteren hätten die Gesuchsteller die angedeuteten Differenzen zwischen den beiden Abrechnungen nicht verdeutlicht. Da es nicht Sache des Gerichts sei, nach solchen Differenzen zu forschen, könne darauf nicht eingegangen werden und sei eine Verfehlung der Verwaltung hier nicht zu erkennen (act. 48 S. 6 f.).

5.3.3 Der Ansicht der Vorinstanz ist beizupflichten. Die Gesuchsteller verweisen berufsungsweise auf die Datierung der neueren Abrechnung auf den 10. März 2014 (act. 49 S. 11). Dabei handelt es sich um ein unzulässiges Novum. Dass sich die Datierung aus der mit dem Gesuch eingereichten Abrechnung ergibt (act. 3/22 S. 2), ändert daran nichts (die ZPO kennt keine dem früheren § 115 Ziff. 2 ZPO/ZH entsprechende Bestimmung, nach welcher Noven, die sich aus den Akten ergeben, stets zulässig wären).

Ohnehin hat die Vorinstanz zu Recht geschlossen, aufgrund der erwähnten Reglementsbestimmung (Einladung zur Versammlung und Angabe der Traktanden 20 Tage im Voraus) könne nicht geschlossen werden, dass die Abrechnung 20 Tage im Voraus zugestellt werden müsse. Die Traktanden erlauben den Eigentümern einen ersten Überblick, worum es an der Versammlung geht, und die Terminfestsetzung 20 Tage im Voraus unter Angabe der Traktanden erlaubt den Eigentümern, über die Teilnahme an der Versammlung zu entscheiden und sich rechtzeitig so zu organisieren, dass sie tatsächlich teilnehmen können. Richtig ist zwar, dass die angemessene Vorbereitung ohne Dokumentation nicht möglich ist (act. 49 S. 12). Dass gleichzeitig mit den Traktanden auch die gesamte Dokumentation zugestellt werden muss, ist damit aber nicht gesagt. Die Festsetzung des Termins 20 Tage im Voraus unter Angabe der Traktanden erfüllt nach dem Gesagten auch ohne Dokumentation einen (wichtigen) Zweck (entgegen den Gesuchstellern, act. 49 S. 12), und die Zustellung der Dokumentation ermöglicht den Eigentümern auch bei einer kürzeren Frist eine angemessene Vorbereitung. Dass das vorliegend für die Gesuchsteller nicht so gewesen wäre, wird denn auch nicht konkret dargetan.

Was der Hintergrund der Korrektur in der zweiten Version der Abrechnung war bzw. ob und was überhaupt korrigiert wurde (vgl. act. 49 S. 13 unten), ist daher irrelevant. Dass den Gesuchstellern durch die Korrekturen konkrete Nachteile zugefügt worden wären, wird nicht geltend gemacht. Die Korrektur alleine ist kein relevanter Nachteil und stellt keine Pflichtwidrigkeit der Verwaltung dar. In diesem Zusammenhang ist der Verwaltung daher nichts vorzuwerfen.

5.4 Abgrenzung von Betriebskosten, Erneuerungskosten und Fertigungsarbeiten in der Jahresrechnung 2013 (act. 3/22):

5.4.1 Anwaltskosten der Gemeinschaft:

5.4.1.1 Die Gesuchsteller beanstandeten gegenüber der Vorinstanz, dass die Verwaltung unter dem Konto 4380 im Abschnitt "Betriebskosten" Rechtsanwaltskosten von Fr. 47'147.65 verrechnete (act. 1 S. 18, act. 3/22 S. 5, 14). Die Gesuchsgegnerin erklärte in der Stellungnahme zum Gesuch, diese Anwaltskosten seien in den Verfahren CG120010 und CG120027 vor dem Bezirksgericht Horgen angefallen und seien nicht zu beanstanden (act. 18 S. 21). Bei diesen Verfahren handelte es sich um Prozesse der Gesuchsteller gegen die Gesuchsgegnerin (vgl. act. 20/2 sowie act. 18 S. 21 unten, act. 30 S. 7 und act. 41 S. 23). Die Beteiligung der Gesuchsteller an den Rechtsanwaltskosten der Gesuchsgegnerin ist nach unbestrittener Schilderung der Parteien Gegenstand eines weiteren Verfahrens vor dem Bezirksgericht Horgen (act. 30 S. 7, act. 41 S. 23). Nach dem Standpunkt der Gesuchsgegnerin handelt es sich dabei um Kosten der gemeinschaftlichen Verwaltung nach Art. 712h Abs. 1 ZGB (act. 41 S. 23).

Die Vorinstanz teilte den Standpunkt der Gesuchsgegnerin und befand, die Aufführung dieser Rechtsanwaltskosten in der Verwaltungsabrechnung der Gemeinschaft sei nicht zu beanstanden (act. 48 S. 10). Die Gesuchsteller verweisen demgegenüber auf BGE 119 II 404 und OGer ZH LB080074 und machen geltend, aus diesen Entscheiden ergebe sich, dass die Stockwerkeigentümer, die in einem Verfahren der Gemeinschaft als Ganzes gegenüber stehen, nicht an den Anwaltskosten der Gemeinschaft zu beteiligen seien, weil die Gemeinschaft in solchen Fällen nicht die Interessen aller Eigentümer vertrete, sondern lediglich diejenigen der Mehrheit, die mit der Minderheit im Streit liege (act. 49 S. 14). Dieser Standpunkt der Gesuchsteller leuchtet ein. Die I. Zivilkammer des Obergerichts hat im von den Gesuchstellern zitierten Entscheid überzeugend erwogen, aus BGE 119 II 404 folge, dass die Minderheit in einem solchen Fall die Kosten der Mehrheit nicht mit zu tragen habe, weil von gemeinschaftlicher Verwaltung (die gemeinschaftlich von allen Stockwerkeigentümern zu bezahlen sei) nur dann auszugehen sei, wenn die Interessen aller Stockwerkeigentümer verfolgt würden (O-

Ger ZH LB080074 vom 14. Dezember 2009 E. III./2). Die Frage ist allerdings strittig. Das Kantonsgericht Wallis hat in einem Entscheid vom 24. Februar 2014 den gegenteiligen Schluss aus BGE 119 II 404 gezogen (vgl. ZWR 2014 S. 270 ff., S. 275 f. E. 3.5). Im Schrifttum werden verschiedene Auffassungen vertreten. Diskutiert wird sowohl die Anwendung von Art. 712h Abs. 3 ZGB auf solche Fälle (mit der Überlegung, dass die Prozessführung der Gemeinschaft den im Prozess der Gemeinschaft gegenüber stehenden Eigentümern nicht nützt) als auch eine normative Reduktion der Regel von Art. 712h Abs. 1 ZGB, die zur Nichtanwendung der Bestimmung auf solche Fälle führte, um stossende Ergebnisse zu vermeiden (vgl. zu den verschiedenen Meinungen ZK-WERMELINGER, Art. 712h ZGB N 96 ff. mit Hinweisen; WERMELINGER vertritt dabei die Ansicht, solche Kosten seien von allen, also auch von den auf der Gegenseite stehenden Mitgliedern der Gemeinschaft zu tragen, weil die Gemeinschaft im Rahmen der Verwaltung der gemeinsamen Teile wie eine juristische Person behandelt werde und bei juristischen Personen keine Regelung bestehe, wonach ein gegen die juristische Person prozessierendes Mitglied hinsichtlich der Kostentragung besser gestellt würde als die anderen [vgl. auch WERMELINGER, Das Stockwerkeigentum, SVIT-Kommentar, 2. Auflage 2014, Art. 712h N 117]).

Im vorliegenden Fall ist die Besonderheit zu beachten, dass es (soweit ersichtlich und zumindest teilweise) um Gerichtsverfahren ging, welche die Parteien vergleichsweise erledigten, mit vereinbarter hälftiger Tragung der Gerichtskosten und einem gegenseitigen Verzicht auf Parteientschädigung (act. 20/2). Zumindest in diesem Fall kann der erwähnten Ansicht von WERMELINGER nicht gefolgt werden. Der im Vergleich enthaltene gegenseitige Verzicht auf Parteientschädigung hat nach Treu und Glauben verstanden den Inhalt, dass sich keine Seite an den Parteikosten der Gegenseite zu beteiligen hat. Von den Gesuchstellern zu verlangen, sich über die Verwaltungsabrechnung an den Anwaltskosten der Gemeinschaft zu beteiligen, liefe dem Vergleich zuwider. Entgegen der Vorinstanz ist hier deshalb von einer Pflichtverletzung der Verwaltung auszugehen. Dass die Parteien in einem anderen Gerichtsverfahren über die Verteilung der fraglichen Anwaltskosten streiten, ändert daran entgegen der Vorinstanz (act. 48 S. 11) nichts. Gegenteilig ist von der Massgeblichkeit des erwähnten Vergleichs auszugehen,

solange im neuen Verfahren keine andere Entscheidung ergeht. Allerdings wird die Schwere der Verletzung dadurch stark relativiert, dass die zugrundeliegende Rechtsfrage umstritten ist und die Verwaltung ihr Vorgehen daher ebenfalls auf eine im Schrifttum vertretene Ansicht stützen konnte.

5.4.1.2 Die Gesuchsteller monierten gegenüber der Vorinstanz weiter, dass die Verwaltung ihnen die Einsicht in die fragliche Anwaltsrechnung bislang verweigert habe (act. 1 S. 18). Die Vorinstanz befand dazu, die Gesuchsteller hätten nicht schlüssig dargelegt, inwiefern ihnen die Einsicht in die Honorarrechnung von Rechtsanwalt Y. _____ verweigert worden sei (act. 48 S. 11). Dem ist im Ergebnis zuzustimmen. Entgegen den Gesuchstellern (act. 49 S. 15) hat die Gesuchsgegnerin in der Gesuchsantwort die entsprechende Behauptung der Gesuchsteller (es geht dabei um Rz. 92 von act. 1) bestritten (vgl. act. 18 S. 21). Zwar handelt es sich um eine pauschale Bestreitung, doch das schadet nicht, weil die bestrittene Behauptung ihrerseits ebenfalls pauschal war (Einsicht wurde "bislang verwehrt").

Die Gesuchsteller zeigten nicht auf, wann und wie sie konkret gegenüber der Verwaltung um Einsicht ersucht hatten. Eine Pflicht der Verwaltung, ungefragt solche Einsicht zu gewähren, besteht nicht. Sie lässt sich auch nicht aus dem Reglement der Gesuchsgegnerin ableiten, gemäss welchem die Verwaltung über gemeinschaftliche Angelegenheiten jederzeit Auskunft zu erteilen und Einblick in die einschlägigen Bücher und Akten zu gewähren hat (act. 3/23 S. 26) – auch eine solche jederzeitig mögliche Einsichtnahme bedingt eine entsprechende Anfrage.

Entgegen den Gesuchstellern (vgl. act. 59 S. 7) kann die Einforderung des Einsichtsrechts in der Abberufungsklage nicht als an die Verwaltung gerichtete Erklärung verstanden werden, und dass die Gesuchsgegnerin im weiteren Verfahren keine Einsicht anbot, ist der Verwaltung nicht als Pflichtverletzung anzulasten. Die Gesuchsteller verkennen hier, dass sie nicht gegen die Verwaltung, sondern gegen die Stockwerkeigentümergeinschaft prozessieren. Auch ist die Bestreitung eines Einsichtsrechts durch die beklagte Gemeinschaft entgegen den Gesuchstellern (act. 49 S. 15) nicht gleichbedeutend mit einer Anerkennung der Be-

hauptung, die Verwaltung habe die Einsicht verweigert. Der Verwaltung wurde daher in diesem Zusammenhang keine Pflichtverletzung nachgewiesen.

5.4.2 Bauzeitversicherung:

Die Gesuchsteller warfen der Verwaltung vor Vorinstanz vor, dass sie im Konto 4320 eine Bauzeitversicherung unter den Betriebskosten der Gemeinschaft aufführte (act. 3/20 S. 5, 11). Die Versicherung sei wohl im Zusammenhang mit den Fertigstellungskosten der Gemeinschaft abgeschlossen worden, an welchen sie, die Gesuchsteller, sich nach dem Vergleich vom 24. April 2013 nicht mehr zu beteiligen hätten (vgl. act. 1 S. 17 f., act. 20/2). Die Vorinstanz erwog, es sei bestritten, dass die Bauzeitversicherung im Zusammenhang mit den Fertigstellungsarbeiten abgeschlossen worden sei, und Versicherungen seien allgemein als gemeinschaftliche Kosten zu betrachten, welche daher zu Recht als Betriebskosten in Rechnung gestellt worden seien (act. 48 S. 11 f.).

Auch hier ist der Vorinstanz zuzustimmen. Die Gesuchsteller behaupteten erst in der Berufungsschrift und damit zu spät, die Qualifizierung der Bauzeitversicherung als Fertigstellungskosten ergebe sich aus dem Umstand, dass in der fraglichen Zeit gar keine anderen Bauarbeiten pendent gewesen seien (act. 49 S. 16). Im Gesuch an die Vorinstanz behaupteten die Gesuchsteller lediglich (ohne Beweisofferte), dass die Versicherung "wohl" die Fertigstellungsarbeiten betreffe (act. 1 S. 18), und die Gesuchsgegnerin bestritt das (act. 18 S. 22 "ad Rz. 93"). Dass die Vorinstanz vor diesem Hintergrund eine diesbezügliche Pflichtverletzung der Verwaltung als nicht bewiesen betrachtete (act. 48 S. 11 f.), ist nicht zu beanstanden.

Nur nebenbei ist danach noch auf die von der Gesuchsgegnerin (an sich ebenfalls zu spät) vorgebrachte Erklärung zur Bauzeitversicherung hinzuweisen (act. 41 S. 23 f., act. 56 S. 12): Dass die Schätzung der Gebäude durch die Gebäudeversicherung erst nach Abschluss der Fertigstellungsarbeiten erfolgen kann, leuchtet ein. Dass aufgrund der – trotz erfolgtem Bezug der Wohnungen – noch laufenden Fertigstellungsarbeiten die Bauzeitversicherung aktuell (auch) die Funktion der (später anstelle der Bauzeitversicherung tretenden) Gebäudeversi-

cherung übernimmt, liegt deshalb nahe. Der Entscheid der Verwaltung, die Kosten dieser Versicherung als Betriebskosten zu verbuchen, ist auch aus diesem Grund nicht zu beanstanden.

5.4.3 Behebung von Wasserschäden, Konto 4325:

Die Gesuchsteller warfen vor Vorinstanz der Verwaltung vor, es sei unklar, ob die Position "Schadensbehebung" über Fr. 100'678.50 in der Erfolgsrechnung 2013 (act. 3/22 S. 12, 22) Fertigungsarbeiten betreffe, für welche sie (die Gesuchsteller) nach dem Vergleich vom 24. April 2013 nicht mehr aufzukommen hätten. Es sei unklar, ob es ein Budget für die Schadensbehebung gebe, mit welchen effektiven Zahlungen dieser Aufwand korreliere und ob die Schadensbehebung damit abgeschlossen sei (act. 1 S. 17 f.). Die Gesuchsgegnerin reichte sodann eine Auflistung im Zusammenhang mit Wasserschäden zu den Akten (act. 20/6), zu welcher die Gesuchsteller erklärten, diese sei ihnen bekannt (act. 30 S. 7). Aus der Auflistung ergibt sich der Betrag von Fr. 100'678.50, der für die Behebung verschiedener Wasserschäden aufgebracht wurde (act. 20/6). Die Vorinstanz erwog dazu, aufgrund der Vorbringen der Gesuchsteller sei nicht nachvollziehbar, inwiefern dieser Betrag auch Fertigstellungsarbeiten betreffen könnte. Weiter hätten die Gesuchsteller nicht aufgezeigt, dass sie bei der Verwaltung nachgefragt hätten, ob die Zahlungen für die Schadensbehebung effektiv ausgelöst worden seien. Dokumente über die mangelhafte Begleichung solcher Rechnungen seien nicht eingereicht worden (act. 48 S. 9). Die Vorinstanz erkannte aus diesen Gründen in diesem Zusammenhang keine Pflichtverletzung der Verwaltung.

Dem ist zuzustimmen. Die Behauptung der Gesuchsteller, in der Wohnung CD._____ seien seit Jahren gerügte Wasserschäden nicht behoben worden, erfolgte erst in der Stellungnahme vom 30. Januar 2015 (act. 30 S. 7) und damit zu spät, da die Gesuchsteller nicht aufzeigten, weshalb sie sich dazu (und zur ihnen, wie sie selber angaben, bekannten Auflistung act. 20/6) nicht bereits in der Gesuchseingabe äusserten. Darauf ist daher nicht einzugehen. Im Übrigen hat die Vorinstanz auch richtig festgehalten, dass die Gesuchsteller für die angeblich nicht behobenen Wasserschäden in der Wohnung der Gesuchsteller 3 und 4 (also in der Wohnung CD._____) – die Gesuchsgegnerin bestritt diese Behauptung

(act. 41 S. 22) – keine Beweismittel offerierten (act. 48 S. 9 f.). Berufungsweise machen die Gesuchsteller geltend, gestützt auf die Auflistung act. 20/6 sei erwiesen, dass der ganze Betrag für die Behebung von Wasserschäden in anderen Wohnungen aufgebracht worden sei (act. 49 S. 17 f.). Das mag zwar zutreffen, aber es ändert nichts daran, dass effektive Wasserschäden in der Wohnung CD._____, die gerügt und nicht behoben worden wären, weder substantiiert behauptet noch bewiesen wurden. Die Rüge der Gesuchsteller, sie hätten die Kosten der Behebung von Wasserschäden in anderen Wohnungen tragen müssen, während Wasserschäden in der Wohnung CD._____ nicht behoben worden seien, entbehrt daher hinsichtlich Schäden in der Wohnung CD._____ einer tatsächlichen Grundlage. Die Vorinstanz hat eine Pflichtverletzung der Verwaltung in diesem Zusammenhang somit zu Recht verneint.

5.4.4 Fassadensanierung, Konto 4326:

Die Gesuchsteller warfen der Verwaltung vor der Vorinstanz weiter vor, aus der Jahresrechnung gehe nicht hervor, ob die Fassadensanierung abgeschlossen sei (act. 1 S. 18). Die Gesuchsgegnerin hielt dem entgegen, die Jahresrechnung sei kein allgemeines Mitteilungsorgan (act. 18 S. 22).

Die erwähnte Jahresrechnung 2013 enthält unter dem Titel Fassadensanierung einen Aufwand von Fr. 318'544.90 (act. 3/22 S. 12 f., S. 22). Dass daraus nicht hervorgeht, ob die Sanierung abgeschlossen ist, trifft zu. Die Gesuchsteller erklärten vor der Vorinstanz in der Stellungnahme vom 30. Januar 2015 weiter, dass aus den Belegen nicht hervorgehe, ob es sich um Akontorechnungen handle oder ob mit weiteren Kosten gerechnet werden müsse (act. 30 S. 8). In der Berufung bringen die Gesuchsteller weiter vor, es sei einfach selbstverständlich, dass diese Information erforderlich sei (act. 49 S. 18 f.). Die aufgezeigten Verdeutlichungen der Gesuchsteller sind zum einen nicht im Gesuch an die Vorinstanz und damit zu spät erfolgt. Zum anderen ist nicht ersichtlich und wurde nicht aufgezeigt, welchen konkreten Nachteil die Gesuchsteller durch das Fehlen der Angabe erlitten, ob die Fassadensanierung abgeschlossen sei oder nicht. Mangels gegenteiliger Anhaltspunkte ist davon auszugehen, dass diese Information ohne weiteres an der Versammlung der STWEG hätte erfragt werden können. Die Gesuchsteller

machen nicht geltend, dass ihnen eine entsprechende Auskunft von der Verwaltung verweigert worden wäre. Die Vorinstanz hat daher eine Pflichtverletzung der Verwaltung auch in diesem Zusammenhang zu Recht verneint.

5.5 Rolle der Verwaltung bei der Brückenverlegung auf dem Dach:

5.5.1 Ein weiteres Streitobjekt zwischen den Parteien ist die Fussgängerbrücke auf dem Flachdach des Gebäudes der Stockwerkeigentümergeinschaft ... E._____. Nach der Schilderung der Gesuchsteller vor Vorinstanz verlegten Dritte die Brücke eigenmächtig zum Nachteil der Gesuchsteller 3 und 4, ohne dass darüber ein Beschluss der Gemeinschaft getroffen worden wäre. Bei diesen Dritten handelte es sich mutmasslich um die nachfolgend noch erwähnte H._____ AG (die Gesuchsgegnerin bestritt die entsprechende Angabe der Gesuchsteller nicht). Trotz entsprechender Beanstandungen durch die Gesuchsteller habe die Verwaltung darauf nicht reagiert. Herr F._____ von der Verwaltung habe sich vielmehr hinter dem Rücken der Gesuchsteller um die baurechtliche Legalisierung der Brücke bemüht (act. 1 S. 19 f.).

5.5.2 Die Gesuchsgegnerin bestritt vor der Vorinstanz, dass es zu einer Verlegung der Brücke gekommen sei. Die Brücke sei in Ausführung der in der Vereinbarung vom 24. April 2013 vorgesehenen Massnahmen montiert worden. Damit seien öffentlich-rechtlich zwingend gebotene feuerpolizeiliche Massnahmen realisiert worden. Dass über den Standort der Brücke kein Beschluss der Gemeinschaft gefasst worden sei, treffe zu. Es sei nicht ersichtlich, inwiefern die Verwaltung gegen die Ausführung der Massnahmen hätte vorgehen sollen. Die Platzierung der Brücke sei baurechtlich bewilligt, und der von den Gesuchstellern verfochtene Standort widerspreche der Interessenlage anderer Stockwerkeigentümer. Sofern die Gemeinschaft sich nicht einig, werde das Gericht (und nicht die Verwaltung) den Standort definitiv bestimmen müssen. Dass die Verwaltung sich hinter dem Rücken der Gesuchsteller um eine baurechtliche Legalisierung der Brücke bemüht habe, werde bestritten. Eine Pflichtverletzung der Verwaltung liege nicht vor (act. 18 S. 23 f.).

5.5.3 Die Vorinstanz erwog, es sei nicht erwiesen, dass die Verwaltung auf die Beanstandungen der Gesuchsteller hinsichtlich der Brückenverlegung nicht reagiert habe. Zu den behaupteten Vorkehren der Verwaltung im Zusammenhang mit der Legalisierung der Fussgängerbrücke seien keine Beweismittel vorgelegt worden. Von einer Pflichtverletzung der Verwaltung sei daher nicht auszugehen (act. 48 S. 14).

5.5.4 Die Gesuchsteller rügen, die Vorinstanz habe zu Unrecht angenommen, die behauptete Untätigkeit der Verwaltung als Reaktion auf die Aufforderung zur Brückenbeseitigung sei nicht erstellt. Die Gesuchsgegnerin habe die entsprechenden Behauptungen nicht bestritten, sondern habe vielmehr ausgeführt, die Verwaltung sei zu einer Reaktion nicht verpflichtet gewesen (act. 49 S. 20). Das trifft zu. Die Gesuchsteller behaupteten vor der Vorinstanz, sie hätten die Verwaltung am 24. März 2014 mündlich und am 11. April 2014 schriftlich aufgefordert, die Brücke, die in den Sichtbereich der Wohnung CD. _____ verschoben worden sei, an den ursprünglichen Standort zurückzusetzen, doch die Verwaltung habe nicht darauf reagiert (act. 1 S. 19, vgl. act. 3/24). Die Gesuchsgegnerin bestritt das nicht (act. 18 S. 23). Unbestritten ist nach dem vorstehend Gesagten auch, dass Dritte – mutmasslich die erwähnte Firma H. _____ AG – die Brücke am beanstandeten Standort auf dem Dach positionierten und dass es dafür keinen Beschluss der Gemeinschaft gab. Strittig ist, ob es sich bei der beanstandeten Installation der Brücke an der die Gesuchsteller CD. _____ benachteiligenden Position um eine Um-Platzierung oder um die erstmalige Platzierung der Brücke handelte. Die Frage ist nicht von Belang. Entscheidend ist was folgt:

Der Gesuchsgegnerin ist insoweit beizupflichten, als die Verwaltung ohne entsprechenden Beschluss der Eigentümer keine Möglichkeit hatte, die Brücke an einen anderen – andere Eigentümerinteressen verletzenden – Standort auf dem Dach zu verlegen (act. 18 S. 23). Zu einer konkreten Reaktion der Verwaltung kam es allerdings soweit ersichtlich erst am 9. Januar 2015 mit der Einladung zu einer ausserordentlichen Versammlung der STWEG auf den 9. Februar 2015 u.a. zum Traktandum "definitive Festlegung des Standorts der Fluchtwegbrücke" (act. 33/8). Die Gesuchsteller brachten dies der Vorinstanz mit Eingabe vom

11. Februar 2015 zur Kenntnis (act. 32). Dieses Vorbringen erfolgte nicht "ohne Verzug" (vgl. vorne II./2.3). Jedenfalls machte die Gesuchsgegnerin aber keine frühere Reaktion der Verwaltung geltend. Das ist entscheidend. In der (soweit) unstrittigen Situation mit der Positionierung der Brücke auf dem Dach an einer die Interessen der Gesuchsteller CD._____ verletzenden Stelle, ohne dass die Gemeinschaft darüber entschieden hätte, wäre eine raschere Reaktion geboten gewesen (zumal die Gesuchsgegnerin mit dem Hinweis, eine Verlegung der Brücke hätte die Interessen anderer Eigentümer verletzt [vgl. soeben unter II./5.5.2], sinngemäss auch einräumt, dass die tatsächlich erfolgte Positionierung die Interessen der Gesuchsteller CD._____ beeinträchtigt). Dass es in der Folge zu einem Gerichtsverfahren über die Positionierung der Brücke kam (act. 56 S. 14), ändert daran nichts und kann die Untätigkeit der Verwaltung nicht – im Nachhinein – rechtfertigen. Mit den Gesuchstellern ist festzuhalten, dass die Verwaltung in diesem Punkt ihre Pflichten im Sinne von Art. 712s Abs. 1 und Abs. 3 ZGB verletzte, indem sie erst am bzw. nicht vor dem 9. Januar 2015 (mit der Einladung zur ausserordentlichen Eigentümerversammlung) auf die Beanstandungen der Gesuchsteller reagierte. Allerdings handelt es sich nicht um eine schwere Pflichtverletzung.

5.5.5 Die Gesuchsteller erkennen im Zusammenhang mit der Mitteilung der Traktanden der ausserordentlichen Versammlung vom 9. Februar 2015 eine weitere Pflichtverletzung der Verwaltung, weil diese lediglich das Traktandum "definitive Brückenposition" enthalten habe, ohne Angaben zu den in Frage kommenden Brückenpositionen (act. 32 S. 4 f.; act. 49 S. 25). Die Einladung datiert vom 9. Januar 2015 (act. 33/8), und die Gesuchsteller nahmen in einem E-Mail an die Verwaltung vom 21. Januar 2015 Bezug darauf (act. 33/9). Angesichts der Thematisierung (erst) in der Eingabe vom 11. Februar 2015 (act. 32) kann nach dem eingangs Gesagten nicht mehr von einem Vorbringen ohne Verzug die Rede sein und ist das Novum daher unzulässig.

Nur nebenbei ist dazu daher was folgt festzuhalten: Die Mitteilung der Traktanden bezweckt, dass unmissverständlich klar ist, worüber ein Beschluss gefasst werden soll (vgl. WERMELINGER, Das Stockwerkeigentum, 2. Auflage 2014, N 40

zu Art. 712n ZGB). Dass auch alle möglichen Varianten, wie der Entschluss ausfallen könnte, in die Traktandenliste aufgenommen würden, wird nicht verlangt. Auch Anträge der Verwaltung zu bestimmten Traktanden sind grundsätzlich ein freiwilliger Bestandteil der Traktanden (WERMELINGER, a.a.O. N 44 zu Art. 712n ZGB). Auch bei Wahlen müssen etwa die Kandidaten nicht genannt werden, ausser das Reglement verlange es (vgl. BGE 126 III 5). Aufgrund der aufgezeigten Angabe des Traktandums "Definitive Festlegung des Standorts der Fluchtwegbrücke" (act. 33/8) war unmissverständlich klar, worüber die Versammlung zu befinden hatte. Die Verwaltung hat somit insoweit keine Pflichten verletzt.

5.5.6 Was das vor Vorinstanz weiter thematisierte angebliche Bemühen der Verwaltung angeht, den Brückenstandort "hinter dem Rücken der Gesuchsteller" baurechtlich zu legalisieren, hat es beim Schluss der Vorinstanz sein Bewenden. Die Gesuchsteller räumen berufsungsweise ein, dass sie ihre diesbezügliche, bestrittene Behauptung nicht bewiesen (act. 49 S. 21).

5.5.7 Ein weiteres Thema im Zusammenhang mit der Fussgängerbrücke ist das von den Gesuchstellern angehobene Verfahren, in welchem sie eine Entfernung der Brücke anstrebten. Die Gesuchsteller wiesen bereits im Gesuch vom 8. Oktober 2014 auf das Verfahren ET14002 des Bezirksgerichts Horgen (act. 1 S. 20). Erst in der Stellungnahme vom 30. Januar 2015 machten die Gesuchsteller weiter geltend, das Bezirksgericht Horgen (Einzelgericht) habe der Verwaltung am 16. September 2014 als vorsorgliche Massnahme die Rückversetzung der Brücke befohlen. Obwohl es sich beim Vollzug solcher Entscheide um eine klassische Verwaltungsaufgabe handle, sei die Verwaltung untätig geblieben. Am 22. Januar 2015 habe das Obergericht den Entscheid des Bezirksgerichts Horgen im Berufungsverfahren aufgehoben. Da die Berufung keine aufschiebende Wirkung gehabt habe, hätte die Verwaltung ungeachtet des Rechtsmittelverfahrens tätig werden müssen (act. 30 S. 8, act. 31/13-14).

Ob dieses Vorbringen ohne Verzug geschah (vgl. vorne II./2.3), ist fraglich. Auch wenn mit den Gesuchstellern von gerichtsnotorischen Tatsachen ausgegangen wird (weil derselbe Richter entschied), können die Gesuchsteller daraus nichts für sich ableiten. Dass eine Berufung gegen vorsorgliche Massnahmen kei-

ne aufschiebende Wirkung hat, ist richtig (Art. 315 Abs. 4 lit. b ZPO). Die Konsequenz davon ist, dass vorsorgliche Massnahmen so, wie das Gericht sie anordnet, ungeachtet der Erhebung einer Berufung vollstreckbar sind (soweit die Berufungsinstanz nichts anderes vorkehrt). (Sofort) Vollstreckbar kann aber nur sein, was das Gericht anordnet. Ist eine vorsorgliche Anordnung "innert 20 Tagen ab formeller Rechtskraft des Urteils" zu befolgen (vgl. act. 31/13 S. 15), so ist das massgeblich und stellt sich die Frage einer früheren Vollstreckbarkeit nicht (zum Begriff der formellen Rechtskraft kann auf die zutreffenden Ausführungen der Gesuchsgegnerin verwiesen werden, act. 56 S. 16). Ein allfälliger Widerspruch zwischen Erwägungen und Dispositiv (da das Einzelgericht in seinen Erwägungen auf die fehlende aufschiebende Wirkung hinwies, act. 31/13 S. 14) hätte in einem Verfahren der Erläuterung/Berichtigung nach Art. 334 ZPO geklärt werden können. Solange das nicht geschah, war das (unmissverständliche) Dispositiv massgeblich, wonach die Anordnung erst 20 Tage nach formeller Rechtskraft zu beachten war (die Gesuchsteller verkennen den elementaren Unterschied zwischen der Urteilsbegründung und dem Urteilsdispositiv, also dem Urteil als solchem, wenn sie auf die "explizite Anordnung in Erwägung 8" hinweisen, vgl. act. 49 S. 21). Der Verwaltung ist in diesem Punkt daher nichts vorzuwerfen.

5.6 Rolle der Verwaltung beim Vollzug des Vergleichs vom 24. April 2013:

5.6.1 Am 24. April 2013 schlossen die Parteien vor dem Bezirksgericht Horgen den bereits mehrfach erwähnten Vergleich (act. 20/2; vgl. vorne II./5.2). Die Gesuchsteller erklärten im Gesuch vom 8. Oktober 2014, es wäre an der Verwaltung gewesen, die Verpflichtungen, welche die Gesuchsgegnerin im Vergleich übernommen habe, zu vollziehen. Dazu sei es jedoch nur teilweise gekommen. Die Gesuchsgegnerin habe vergleichsweise sämtlichen Eigentümern das Benutzungsrecht am "I._____" (inkl. Treppenhaus) des Hauses Nr. ... eingeräumt und jedem Eigentümer den Erhalt eines Schlüssels zu diesem Treppenhaus in Aussicht gestellt. Im Weiteren seien neue Sondernutzungsrechte auf der Dachfläche vereinbart worden und im Gegenzug dazu weitere Massnahmen insb. zum Schutz der Privatsphäre der darunter liegenden Wohnungen. Dies sowie die ebenfalls vereinbarte Kostenregelung hätte ins Reglement übertragen werden sollen. Die

Verwaltung hätte diese Handlungen vornehmen müssen, was sie aber nur hinsichtlich der erwähnten Sondernutzungsrechte (Eintragung der Sonderrechte zugunsten bestimmter anderer Stockwerkeigentümer), nicht aber hinsichtlich der als Gegenleistung dazu vereinbarten Massnahmen, welche den Interessen der Gesuchsteller gedient hätten. Daher sei es hinsichtlich der Aushändigung des Schlüssels zu einem Vollstreckungsverfahren gekommen.

Was die weiteren Massnahmen gemäss Vergleich betreffe (Schutz der Privatsphäre der Wohnung AB._____, Erstellung von Dach- und Fluchtwegen, Begrünung etc.) sei eine Traktandierung anlässlich der Versammlung vom 24. März 2014 unterblieben und habe dies gerügt werden müssen (vgl. act. 1 S. 20 f.). An der ausserordentlichen Eigentümerversammlung vom 8. September 2014 habe die Gemeinschaft sodann beschlossen, sich nicht an die im Vergleich eingegangenen Verpflichtungen zu halten (act. 30 S. 3, act. 31/4).

5.6.2 Die Gesuchsgegnerin erklärte vor der Vorinstanz in der Gesuchantwort vom 19. Dezember 2014, Schlüssel seien nicht zu übergeben gewesen, weil die Stockwerkeigentümerversammlung darüber noch habe beschliessen müssen und mit den Stimmen der Gesuchsteller eine andere Lösung getroffen habe. Die neuen Rechte an den Dachflächen seien vorgemerkt worden, und für diesen Eintrag bestünden keine Gegenleistungspflichten (act. 18 S. 24). In der Stellungnahme vom 25. März 2015 brachte die Gesuchsgegnerin weiter vor, aufgrund der Erteilung der aufschiebenden Wirkung im mittlerweile an das Bundesgericht weitergezogenen Verfahren über die Herausgabe des Schlüssels werde mit der unterbliebenen Herausgabe keine gerichtliche Anordnung verletzt. Zudem habe die Stockwerkeigentümerversammlung vom 24. März 2014 unter Traktandum 8 einstimmig eine andere Lösung getroffen (act. 41 S. 28 ff., act. 20/5 S. 8).

5.6.3 Die Vorinstanz erwog, die Herausgabe der Schlüssel sei der Gesuchsgegnerin mit Urteil des Bezirksgerichts Horgen vom 5. November 2014 befohlen worden, und das Obergericht habe eine Beschwerde gegen diesen Entscheid mit Urteil vom 5. Januar 2015 abgewiesen (act. 31/6). Die Verwaltung sei daher im Rahmen ihrer Befugnis zur Besorgung der ordentlichen Verwaltung der Liegenschaft (vgl. act. 3/23 S. 26) gehalten gewesen, den Schlüssel herauszugeben.

Dass das nicht geschehen sei, stelle eine Verfehlung der Verwaltung dar (act. 48 S. 15 f.).

5.6.4 Dem ist im Ergebnis entgegen der Gesuchsgegnerin (act. 56 S.7 f.) zu folgen. Auszugehen ist davon, dass die Gesuchsgegnerin sich vergleichsweise zur Herausgabe des Schlüssels verpflichtete. Danach war es im Rahmen der allgemeinen Verwaltung der Liegenschaft Pflicht der Verwaltung, dem Vergleich nachzukommen (die Vorinstanz verweist richtig darauf, dass die allgemeine Verwaltung der Liegenschaft auch die Umsetzung von Gerichtsentscheiden umfasst; für Vergleiche gilt nichts anderes; vgl. soeben II./5.6.3). Dass es dazu nicht kam, ist unbestritten. Erst am 24. März 2014 und damit fast ein Jahr später wurde die Frage an der Stockwerkeigentümerversammlung diskutiert, und die Gemeinschaft einigte sich einstimmig auf eine Zugangsregelung. Die diesbezüglichen Angaben der Gesuchsgegnerin in der Stellungnahme vom 25. März 2015 (act. 41 S. 30) sind an sich unzulässige Noven, soweit sie über das hinaus gehen, was bereits in der Gesuchsantwort (act. 18) vorgebracht wurde. Auch wenn darauf eingegangen wird, kann die Gesuchsgegnerin daraus nichts für sich ableiten. Nach dem Gesagten blieb unbestritten, dass in der Zeit zwischen Vergleichsschluss (24. April 2013) und der Versammlung vom 24. März 2014 keine Herausgabe des Schlüssels erfolgte, während andere Regelungen gemäss Vergleich in der Zwischenzeit umgesetzt worden waren. Die Verwaltung hat damit in der Umsetzung des Vergleichs ihre Pflichten (Neutralitätspflicht und Pflicht zur Umsetzung von Gerichtsentscheiden) zum Nachteil der Gesuchsteller verletzt.

Dass die Stockwerkeigentümer am 24. März 2014 einstimmig eine abweichende Regelung trafen, ist danach ebenso wenig massgeblich wie der Stand des Vollstreckungsverfahrens über die Schlüsselherausgabe (dazu ist nur zu bemerken, dass das Fehlen eines Vollstreckungsentscheids selbstredend nichts am Bestand der Verpflichtung gemäss Vergleich vom 24. April 2013 ändert). Was den Versammlungsbeschluss vom 24. März 2014 angeht, ist ohnehin nach dessen Wortlaut nicht ohne weiteres von einer Aufhebung der Verpflichtung gemäss Vergleich vom 24. April 2013 auszugehen, da die Herausgabe eines Schlüssels zum "I._____" des Hauses Nr. ... im Beschluss nicht erwähnt wurde (act. 20/5 S. 4; vgl.

dazu auch die Ausführungen der Kammer im Entscheid vom 5. Januar 2015 im Vollstreckungsverfahren über die Schlüsselherausgabe, act. 31/6 S. 8). Die Vorinstanz hat hier somit zu Recht eine Verletzung der Pflichten der Verwaltung erkannt. Allerdings handelt es sich um keine schwere Pflichtverletzung.

5.6.5 Was die weiteren Anordnungen im Vergleich vom 24. April 2013 angeht, erkannte die Vorinstanz keine Pflichtverletzung der Verwaltung. Ein Teil der weiteren Massnahmen gemäss Vergleich sei an der Versammlung vom 24. März 2014 diskutiert worden, und sodann sei die Verwaltung dem Anliegen der Gesuchsteller nachgekommen und habe die erwähnte ausserordentliche Eigentümersversammlung vom 8. September 2014 einberufen. An dieser habe die Gemeinschaft die Verpflichtungen aus dem Vergleich nicht tel quel in das Reglement übernommen, sondern trotz Ablehnung durch die Gesuchsteller allesamt präzisiert bzw. angepasst. Das gehe zwar nicht an, da sich die Gemeinschaft einer Verpflichtung aus einem Vergleich nicht durch Mehrheitsbeschluss entziehen könne. Der Verwaltung könne aber nichts vorgeworfen werden, denn sie habe eine ausserordentliche Generalversammlung einberufen. Im Zusammenhang mit der Umsetzung der Beschlüsse vom 8. September 2014 könne der Verwaltung nichts vorgeworfen werden (act. 48 S. 16 f.).

5.6.6 Dem kann nicht gefolgt werden. Auch hier gilt, dass es nach dem Vorliegen des Vergleichs vom 24. April 2013 ohne weiteres an der Verwaltung gewesen wäre, den Vergleich umzusetzen, was sie teilweise tat, aber nur soweit die Massnahmen zugunsten anderer Stockwerkeigentümer ausfielen (vgl. vorne II./5.6.4). Die erforderlichen Reglementsanpassungen für alle Massnahmen gemäss Vergleich wären nach dem klaren Wortlaut des Vergleichs (act. 20/2 S. 2 Ziff. 2, zweitletzter Absatz) am nächstmöglichen Termin nach dem Vorliegen des Vergleichs zu traktandieren gewesen. Die Traktandierung auf Nachhaken der Gesuchsteller erst eineinhalb Jahre später im September 2014 erfolgte verspätet. Dass einzelne Aspekte bereits am 24. März 2014 besprochen wurden (act. 48 S. 16 f., vgl. act. 33/2 S. 4 f.), genügt nicht (so richtig die Gesuchsteller, act. 49 S. 22). Die Verwaltung hat auch hier ihre Pflichten (Pflicht zur Neutralität und Pflicht zur Umsetzung von Gerichtsentscheiden und Vergleichen) verletzt. Aller-

dings handelt es sich angesichts der objektiv nicht einfachen Situation wiederum um keine schwere Pflichtverletzung.

5.7 Einsicht in die Bauabrechnungen zu den Fertigstellungskosten:

5.7.1 Mit ein Thema des Vergleichs der Parteien vom 24. April 2013 war die weitere Beteiligung der Gesuchsteller an den Fertigstellungskosten der Liegenschaft E._____. Dazu wurde vereinbart, dass die Gesuchsteller sich mit der Bezahlung bestimmter Beträge von der Pflicht zur Deckung weiterer Fertigstellungskosten befreien (vgl. act. 20/2). In der Zeit danach stellte die Gesuchsgegnerin den Gesuchstellern nach deren Schilderung Rechnungen zu, bei welchen unklar bzw. strittig ist, ob es sich um solche Fertigstellungskosten handelt (welche die Gesuchsteller nach dem Vergleich vom 24. April 2013 nicht bezahlen müssen). Die Gesuchsteller erklären im Gesuch vom 8. Oktober 2014 weiter, dass sie für die entsprechende Abgrenzung Einsicht in die Baubuchhaltung erhalten müssten. Daher hätten sie ein besonderes Interesse an der verlangten Einsicht. Diese werde ihnen seitens der Verwaltung aber konsequent verweigert (act. 1 S. 22, act. 30 S. 11).

5.7.2 Die Vorinstanz schloss, die Schilderung zur verweigerten Einsicht in die Bauabrechnung sei eine blosser Behauptung, zu welcher die Gesuchsteller keine Beweise offeriert hätten. Insbesondere hätten sie keine Rechnungen eingereicht, die sich auf mögliche Fertigstellungsarbeiten bezogen. Eine diesbezügliche Pflichtverletzung der Verwaltung sei nicht erwiesen (act. 48 S. 18).

5.7.3 Die Gesuchsgegnerin hat die pauschale Behauptung der Gesuchsteller ("konsequente Verweigerung der Einsichtnahme") bestritten (act. 18 S. 25). Die im Anschluss daran gemachte Bemerkung, eine Einsicht sei "nicht erforderlich" (act. 18 S. 25), ist eine blosser Meinungsäußerung der Gesuchsgegnerin und kann entgegen der Gesuchsteller (act. 49 S. 23) nicht dahingehend verstanden werden, dass die Gesuchsgegnerin eine konkrete Verweigerung entsprechender Einsichtnahme durch die Verwaltung bestätigt hätte. Allgemein ist zu betonen, dass die Weigerung der Gesuchsgegnerin im Prozess, auf das Begehren der Gesuchsteller hin solche Einsicht zu gewähren, nicht mit einer Weigerung der

Verwaltung (um die alleine es geht) gleichgesetzt werden kann. Die Gesuchsteller können sich daher nicht darauf berufen, sie hätten spätestens mit der genannten Beanstandung im Gesuch vom 8. Oktober 2014 (vgl. soeben II./5.7.1) ein entsprechendes Einsichtsbegehren gestellt und es spiele daher keine Rolle, ob sie ein zuvor gestelltes Begehren belegen könnten (act. 59 S. 7). Die Weigerung der Gesuchsgegnerin, solche Aufschlüsse zu erteilen, ist keine Pflichtverletzung der Verwaltung (vgl. dazu auch bereits das vorne unter II./5.4.1.2 zur Einsicht in Anwaltsrechnungen Gesagte).

Die weitere Argumentation der Gesuchsgegnerin, wonach ein entsprechendes Begehren ohnehin nicht an die Verwaltung zu stellen sei, sondern an die mit den Ausführungsarbeiten betraute H._____ AG (act. 41 S. 32), erfolgte nach dem zum Novenrecht Gesagten zu spät, ist aber ohnehin nicht von entscheidender Bedeutung. Massgeblich ist, dass die Gesuchsteller (vorbehältlich der nachfolgend behandelten Noven) weder behaupteten noch bewiesen, wann sie ein konkretes Auskunftsbegehren an die Verwaltung stellten. Bereits aus diesem Grund hat die Vorinstanz in diesem Zusammenhang (auf Basis des ihr vorgetragenen Sachverhalts) zu Recht keine Pflichtverletzung der Verwaltung angenommen.

5.7.4 Die Gesuchsteller reichten im vorliegenden Berufungsverfahren unter anderem am 19. Februar 2016 eine Noveneingabe zu den Akten. Darin verweisen sie darauf, dass sie die Verwaltung am 5. und 16. Februar 2016 schriftlich um Auskunft über die Fertigstellungsarbeiten ersucht hätten, im Besonderen über die Verwendung der dafür von den Gesuchstellern bezahlten Beträge (act. 64 S. 3, act. 65/2-3). Am 18. Februar 2016 reagierte die Vertretung der Verwaltung (auf die Fragen im Zusammenhang mit der anwaltlichen Vertretung wird noch zurückgekommen) und erklärte, die Baubuchhaltung obliege der J._____ AG (vormals H._____ AG). Die Verwaltung sei nicht mit der Überwachung der Bauarbeiten beauftragt worden. Über die Gewährung von Einsichtsrechten habe die Gemeinschaft als Auftraggeberin der Fertigstellungsarbeiten zu entscheiden. Darüber würde an der Versammlung vom 21. März 2016 befunden (act. 65/1). Nach einer weiteren Noveneingabe der Gesuchsteller vom 13. April 2016 wurde das erwähnte Auskunfts- und Einsichtsbegehren der Gesuchsteller anlässlich der Versamm-

lung der Stockwerkeigentümer vom 21. März 2016 abgelehnt. Das Protokoll datiert vom 11. April 2016 (act. 67 S. 2 f., act. 68). Diese Noven sind zulässig.

Gemäss dem Benutzungs- und Verwaltungsreglement der STWEG E._____ obliegt es der Verwaltung, über gemeinschaftliche Angelegenheiten jederzeit Auskunft zu erteilen, unter Gewährung von Einblick in die einschlägigen Bücher und Akten (act. 3/23 S. 26). Ohne Zweifel sind auch die Beauftragung der H._____ AG für die Fertigstellung der allgemeinen Bauteile der STWEG gemäss Beschluss vom 31. März 2011 und die in diesem Zusammenhang anfallenden Besorgungen für die Gemeinschaft gemeinschaftliche Angelegenheiten, die nach der allgemeinen Aufgabenteilung von der Verwaltung übernommen werden (so auch die Versammlungsbeschlüsse act. 43/14 und 65/ 6, die als Noven zwar unzulässig, nach dem Gesagten aber ohnehin nicht entscheidend sind). Dass die Bauabrechnung schliesslich von der J._____ AG besorgt werden wird (act. 65/1), ändert nichts an der diesbezüglichen Schnittstellenfunktion der Verwaltung, die – das räumt die Gesuchsgegnerin ein – auch (wenn auch nur auf jeweilige Mitteilung der H._____ AG bzw. J._____ AG hin) entsprechende Rechnungen bezahlte bzw. zur Bezahlung an die Eigentümer weiterleitete (unter Berechnung der jeweiligen Anteile, vgl. dazu act. 41 S. 32, act. 43/15-16). Über die entsprechenden Vorgänge, insbesondere über entgegengenommene Abrechnungen und ausgelöste Zahlungen, hat die Verwaltung den Eigentümern auf Begehren hin Aufschluss zu erteilen (ohne dass darüber zuerst die Gemeinschaft zu beschliessen hätte, vgl. act. 64 S. 5). Dass die Verwaltung diese Auskünfte verweigerte und auf die Beschlussfassung der Gemeinschaft verwies (act. 65/1), stellt eine Pflichtverletzung dar. Allerdings handelt es sich auch hier noch nicht um eine schwere Pflichtverletzung.

5.8 Rechnungsstellung für (teils) strittige Betriebskosten:

5.8.1 Die Gesuchsteller wiesen vor der Vorinstanz in der Replik vom 30. Januar 2015 weiter auf Betreibungsandrohungen der Verwaltung vom 15. Oktober 2014 hin, mit welchen die Verwaltung Beiträge an die Betriebskosten 2014 eingefordert hätte, die Gegenstand eines hängigen Prozesses seien (act. 30 S. 4,

act. 31/9). Berufungsweise rügen die Gesuchsteller, dass die Vorinstanz darauf nicht einging (act. 49 S. 24).

5.8.2 Die Gesuchsgegnerin bestritt die Behauptung der Gesuchsteller und erklärte, die am 15. Oktober 2014 in Rechnung gestellten Beträge seien nicht strittig gewesen (act. 41 S. 17). Wie es sich damit verhält, kann indes offen bleiben. Die Gesuchsteller reichten diese Rechnung mit Betreibungsandrohung, die vom 15. Oktober 2014 datiert, wie soeben dargelegt erst am 30. Januar 2015 zu den Akten. Nach dem eingangs zum Novenrecht Gesagten, wonach im summarischen Verfahren nur ein Vortrag mit offenem Novenrecht zur Verfügung steht und Noven im Anschluss daran ohne Verzug vorzubringen sind, erfolgte das neue Vorbringen daher verspätet, zumal nicht etwa geltend gemacht wird, die Rechnung sei erst längere Zeit nach dem 15. Oktober 2014 bei den Gesuchstellern eingegangen. Dass die Vorinstanz darauf nicht einging, ist nicht zu beanstanden.

5.8.3 Mit Noveneingabe vom 11. Februar 2015 (act. 32) kamen die Gesuchsteller auf die erwähnten Rechnungen für Betriebskosten zurück. Sie verwiesen zunächst auf eine Rechnung "Betriebskosten 2014" vom 31. März 2014, mit welcher die Verwaltung neben den Betriebskosten 2013 und 2014 im gleichen Betrag auch eine Akontozahlung für die Betriebskosten des ersten Semesters 2015 verlangt habe (act. 33/1). Die Forderung nach einer Akontozahlung 2015 im gleichen Betrag wie 2014 stimme nicht mit dem Eigentümerbeschluss vom 24. März 2014 überein, weil das entsprechende Budget für das Jahr 2014 mit der Fassadensanierung und der Schadensbehebung einmalige Sonderpositionen enthalten habe (act. 32 S. 1 f., act. 33/2 S. 5).

Die zugrundeliegende Rüge der Gesuchsteller geht mithin auf eine Rechnung der Verwaltung vom 31. März 2014 zurück (act. 33/1). Da die Gesuchsteller das im Gesuch vom 8. Oktober 2014 nicht thematisierten, ist das Vorbringen (als unechtes Novum) verspätet. Die weiter dazu eingereichte neuere Korrespondenz vermag daran nichts zu ändern. Wurden (wie hier) Tatsachenbehauptungen nicht rechtzeitig geltend gemacht, so können diese Behauptungen auch mit (an sich) zulässigen neuen Beweismitteln nicht mehr nachgeschoben werden. Auch zulässige neue Beweismittel vermögen nur solche Tatsachen zu beweisen, die ihrer-

seits (als Tatsachenbehauptungen) rechtzeitig in den Prozess eingebracht worden sind.

Als zulässiges Novum brachten die Gesuchsteller am 11. Februar 2015 vor, dass die Verwaltung am 2. Februar 2015 (erneut) für bestimmte Betriebskostenbeiträge die Betreibung angedroht habe (act. 32 S. 3, act. 33/4). Allerdings kann die Betreibungsandrohung für sich alleine keine im Prozess massgebliche Pflichtverletzung darstellen, wenn die vorhergegangene Rechnungsstellung, auf der die Betreibungsandrohung basiert, mangels rechtzeitiger Einbringung in das Verfahren als mögliche Pflichtverletzung unbeachtlich bleiben muss.

Ohnehin werden Beschlüsse der Stockwerkeigentümerversammlung mit der Erhebung einer Anfechtungsklage nicht ohne weiteres unverbindlich. Die Beschlüsse bleiben im Gegenteil so lange verbindlich und können einem Stockwerkeigentümer entgegen gehalten werden, als sie (die Beschlüsse) nicht gerichtlich aufgehoben worden sind (vgl. bereits vorne II./3.3). Mit Ausnahme der wie gesehen zu spät gerügten Berechnung der Akontozahlung für das Jahr 2015 (die nach den Gesuchstellern wie soeben aufgezeigt nicht dem Beschluss der Stockwerkeigentümer vom 24. März 2014 entspricht) können die Gesuchsteller der Rechnungsstellung durch die Verwaltung auf Basis der gefällten Eigentümerbeschlüsse somit nichts entgegen halten, solange diese Beschlüsse nicht gerichtlich aufgehoben worden sind. Dass das geschehen wäre, wird nicht geltend gemacht (vorbehalten wäre weiter die Nichtigkeit von Versammlungsbeschlüssen, die aber weder geltend gemacht wird noch ersichtlich ist). Eine Pflichtverletzung der Verwaltung ist auch hier nicht ersichtlich.

5.9 Prozessführungsanmassung der Verwaltung:

Auch das weiter in der Replik vom 30. Januar 2015 vorgebrachte Argument, die Verwaltung habe sich in einem bestimmten Zivilprozess die Prozessführungsbefugnis angemasst (act. 30 S. 4 f., act. 49 S. 24), ist ein unzulässiges Novum. Wieso die Gesuchsteller das nicht bereits in ihrem Gesuch vom 8. Oktober 2014 vorbrachten, ist nicht ersichtlich und wird nicht verdeutlicht. Auch darauf musste die Vorinstanz nicht eingehen. Weitere Erwägungen dazu erübrigen sich.

5.10 Fehlende Information der Eigentümer über Zivilprozesse:

Die Gesuchsteller rügten in der Eingabe vom 11. Februar 2015 weiter, dass die Verwaltung die Stockwerkeigentümer nicht genügend über die verschiedenen Prozesse, die geführt würden, informiere (act. 32 S. 4). Zulässigerweise berufen die Gesuchsteller sich dazu auf ihre Anfrage an die Verwaltung vom 3. Februar 2015 und auf die Erklärung der Verwaltung vom 10. Februar 2015, wonach die Eigentümer entsprechend informiert seien (act. 33/6-7). Eine Pflichtverletzung der Verwaltung lässt sich daraus aber nicht ableiten. Anders wäre es allenfalls mit Hinweisen der Gesuchsteller, wonach es sich tatsächlich anders verhalte und Eigentümer nicht informiert worden seien. Solche Hinweise brachten die Gesuchsteller insoweit ein, als sie (ebenfalls in der Eingabe vom 11. Februar 2015) vorbrachten, jedenfalls sei der Gesuchsteller AB._____, der in bestimmten Verfahren auf der Gegenseite stehe, über diese Verfahren nicht informiert worden (vgl. act. 32 S. 4). Gründe dafür, weshalb diese neue Behauptung am 11. Februar 2015 ohne Verzug vorgebracht worden wäre, wurden indes nicht aufgezeigt und sind nicht ersichtlich. Die Schilderung ist daher ein unzulässiges Novum.

5.11 Kapitalausweis der Gesuchsteller CD._____ vom 11. Februar 2015

Mit weiterer Noveneingabe vom 27. Februar 2015 thematisierten die Gesuchsteller vor Vorinstanz den Kapitalausweis vom 11. Februar 2015 über die Wohnung CD._____ (act. 36, act. 37/1). Die Gesuchsteller äussern sich nicht dazu, wann sie (bzw. die Gesuchsteller CD._____) diesen Kapitalausweis erhalten hätten. Dass sie ihn erst längere Zeit nach dem 11. Februar 2015 erhalten hätten, ist daher nicht anzunehmen, sondern es ist davon auszugehen, dass sie das Dokument wenige Tage danach erhielten, spätestens eine Woche danach und damit am 18. Februar 2015. Nach den eingangs erwähnten strengen Anforderungen an das Vorbringen neuer Tatsachen "ohne Verzug" im summarischen Verfahren wurde das Novum zu spät vorgebracht. Die Vorinstanz ist somit im Ergebnis entgegen den Gesuchstellern (act. 49 S. 25) zu Recht nicht auf diese Darlegung eingegangen.

Im Übrigen könnte jedenfalls aus der blossen Meinungsverschiedenheit über die massgeblichen Flächenangaben (die Gesuchsteller gehen von einer geringeren Fläche der Wohnung CD._____ und von einer grösseren Gesamtfläche aus und machen das in einem anderen gerichtlichen Verfahren geltend, vgl. act. 36 S. 2) nicht ohne weiteres auf eine Pflichtverletzung der Verwaltung geschlossen werden, da die Gesuchsteller nicht schlüssig begründen, geschweige denn bewiesen, dass ihre Ansicht zutreffe und die Verwaltung mit ihrer Annahme falsch liege. Einzig die Berechnung der Einzahlungen in den Erneuerungsfonds gestützt auf die Anteile an den Wohnflächen könnte vor dem Hintergrund der massgeblichen Reglementsbestimmung (act. 3/23 S. 17) als fehlerhaft betrachtet werden. Das Reglement sieht danach eine Verteilung dieser Zahlungen nach Wertquoten vor. Die Gesuchsgegnerin hat die Behauptung der Gesuchsteller, wonach die Gemeinschaft von dieser Verteilung beim Erneuerungsfonds – anders als bei der Verteilung der Nebenkosten – nicht abgewichen sei, nicht bestritten. Die Berechnung nach Wohnflächen wäre danach reglementswidrig. Allerdings lässt sich dem eingereichten Kapitalausweis nicht schlüssig entnehmen, dass die Gesuchsteller gestützt auf eine Berechnung der Anteile nach Wohnflächen zu bestimmten Zahlungen in den Erneuerungsfonds verpflichtet worden wären. Der Kapitalausweis enthält lediglich die Berechnung des Kapitalanteils der Gesuchsteller CD._____ per 31. Dezember 2014, der gestützt auf den Wohnflächenanteil berechnet wurde (act. 37/1). Eine Rechnung für die Bezahlung entsprechend berechneter Anteile an den Erneuerungsfonds wurde dagegen nicht eingereicht – und die Gesuchsteller behaupten auch nicht konkret, solche Rechnungen erhalten zu haben. Eine Pflichtverletzung wäre daher, selbst wenn auf das Novum eingegangen würde, nicht schlüssig.

5.12 Zu den weiteren Eingaben im Berufungsverfahren

5.12.1 Die Gesuchsteller reichten im vorliegenden Berufungsverfahren nach der Erstattung der Berufungsschrift weitere Eingaben zu den Akten. Auf diese wird, soweit das Erforderliche nicht bereits in den vorstehenden Erwägungen gesagt wurde, nachfolgend eingegangen.

5.12.2 Die Eingabe der Gesuchsteller vom 1. Februar 2016 (act. 59) enthält zunächst etliche Wiederholungen, auf die nicht mehr einzugehen ist. Sowohl die Herausgabe des Schlüssels zum I._____ und der übrige Vollzug des Vergleichs vom 24. April 2013 als auch die Zustellung der Jahresrechnung 2013, die Thematik des Einsichtsrechts, die Thematik der Fussgängerbrücke und der entsprechenden Gerichtsverfahren und die Abgrenzung der Fassadensanierung von Fertigstellungskosten wurden in den vorstehenden Erwägungen behandelt. Dasselbe gilt für die Thematisierung der Anwaltskosten der Eigentümermehrheit und für die Frage der Massgeblichkeit angefochtener Beschlüsse der Gemeinschaft.

Wenn die Gesuchsteller Ausführungen der Gesuchsgegnerin direkt als Gründe für eine Absetzung der Verwaltung einschätzen wollen (act. 59 S. 4), so verkennen sie einmal mehr, dass Handlungen oder Unterlassungen der ihnen entgegen stehenden Mehrheit der Stockwerkeigentümer keine Pflichtverletzungen der Verwaltung sind. Dasselbe gilt für Verfehlungen, die (im Übrigen als unzulässige Noven) dem Rechtsvertreter der Gesuchsgegnerin entgegen gehalten werden (act. 59 S. 4 f.).

5.12.3 Mit ihrer weiteren Eingabe vom 19. Februar 2016 thematisieren die Gesuchsteller erneut ihre Informationsansprüche, die sie gegenüber der Verwaltung geltend machten (act. 64). Auch darauf wurde bereits eingegangen. Ein weiterer Aspekt in diesem Zusammenhang ist, dass Rechtsanwalt Y._____ offenbar nicht nur die Stockwerkeigentümergeinschaft, sondern auch die Verwaltung vertritt (act. 65/1). Es ist einigermassen naheliegend, dass die Verwaltung – der nun soweit ersichtlich erstmals direkt rechtliche Schritte angedroht wurden (act. 65/3) – ein wenn nicht geradezu deckungsgleiches, aber doch ähnlich gelagertes Interesse hat wie die Gesuchsgegnerin, die sich im vorliegenden Verfahren der Klage auf Absetzung der Verwaltung entgegensetzt. Für die Mandatierung desselben Rechtsanwaltes bestanden daher nachvollziehbare praktische Gründe. Mit Blick auf eine klare Auseinanderhaltung der verschiedenen Positionen und Interessen mag dieses Vorgehen etwas ungeschickt oder suboptimal gewesen sein. Eine schwerwiegende Pflichtverletzung der Verwaltung liegt darin aber jedenfalls nicht. In diesem Zusammenhang allenfalls nicht auszuschliessende anwaltsrecht-

liche Probleme – Anlass für ein aufsichtsrechtliches Einschreiten ist für die Kammer indes nicht ersichtlich – sind der Verwaltung nicht entgegen zu halten.

5.12.4 Auf die weitere Noveneingabe der Gesuchsteller vom 13. April 2016 (act. 67) wurde soweit erforderlich bereits eingegangen. Weiterungen dazu erübrigen sich.

6. Fazit:

6.1 Nach den vorstehenden Erwägungen sind der Verwaltung zusammengefasst die folgenden Pflichtverletzungen zur Last zu legen, wobei diese nach den vorstehenden Ausführungen allesamt nicht schwer wiegen:

- Verrechnung der Anwaltskosten der Eigentümermehrheit im Streit gegen die Gesuchsteller als gemeinschaftliche Kosten, an welchen sich auch die Gesuchsteller zu beteiligten haben: Dieses Vorgehen war nicht korrekt. Die Pflichtverletzung wiegt indes nicht schwer, zumal die Verwaltung sich auf eine im Schrifttum ebenfalls vertretene Auffassung stützen kann (vgl. vorne II./5.4.1.1).
- Im Zusammenhang mit der feuerpolizeiliche Fussgängerbrücke auf dem Dach des gemeinschaftlichen Gebäudes reagierte die Verwaltung erst mit beträchtlicher Verspätung auf die Beanstandungen der Gesuchsteller zum regelungslosen Zustand und setzte eine Stockwerkeigentümerversammlung zur Bestimmung des Brückenstandorts erst mit Einladung vom 9. Januar 2015 auf den 9. Februar 2015 fest (vgl. vorne II./5.5.4).
- Vollzug des Vergleichs vom 24. April 2013: In diesem Zusammenhang ging es um die verweigerte Herausgabe der Treppenhausschlüssel und um die Weiterungen mit den entsprechenden Vorkehren im Interesse der Gesuchsteller. Die Verwaltung hat ihre Pflichten verletzt, da sie die Gesuchsteller gegenüber den anderen Eigentümern benachteiligte und lediglich die andere Gesuchsteller begünstigenden Aspekte direkt und unverzüglich vollzog und die weiteren Reglementsanpassungen nicht

am nächsten Versammlungstermin traktandierte (vgl. vorne II./5.6.4, 5.6.6).

- Die Verwaltung verweigerte gegenüber den Gesuchstellern Aufschlüsse über die Bezahlung von Fertigstellungskosten und stellte sich zu Unrecht auf den Standpunkt, über das Einsichtsrecht müsste die Gemeinschaft zunächst entscheiden (vgl. vorne II./5.7.4).
- Weiter liess bzw. lässt die Verwaltung sich gegenüber den Gesuchstellern durch denselben Rechtsanwalt vertreten wie die Gesuchsgegnerin (vgl. vorne II./5.12.3).

6.2 Die aufgezeigten Pflichtverletzungen, die der Verwaltung zur Last zu legen sind, wiegen auch in ihrer Gesamtheit nicht so schwer, als dass den Gesuchstellern eine Fortführung des Verwaltungsverhältnisses mit der Verwaltung nicht mehr zumutbar wäre. Eine Absetzung der Verwaltung ist aufgrund dieser Sachverhalte nicht gerechtfertigt. Insgesamt und im Ergebnis ist der angefochtene Entscheid somit nicht zu beanstanden. Das führt zur Abweisung der Berufung und zur Bestätigung des angefochtenen Entscheids.

III.

1. Ausgangsgemäss werden die Gesuchsteller für das Berufungsverfahren kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO).

2. Die Entscheidgebühr richtet sich nach dem Streitwert bzw. dem tatsächlichen Streitinteresse, dem Zeitaufwand des Gerichts und der Schwierigkeit des Falls (§ 2 Abs. 1 der Gebührenverordnung des Obergerichts vom 8. September 2010 [GebV OG]). Dem tragen die Tarife gemäss §§ 4 ff. GebV OG Rechnung. Der Streitwert des Berufungsverfahrens beträgt wie eingangs aufgezeigt Fr. 194'000.00 (vorne II./1.1). Die Entscheidgebühr ist in Anwendung von § 4 Abs. 1 und 3, § 8 Abs. 1 sowie § 12 Abs. 1 und 2 GebV OG auf Fr. 8'000.00 festzusetzen.

3. Zudem haben die Gesuchsteller der Gesuchsgegnerin eine Parteientschädigung zu bezahlen, die nach der Verordnung des Obergerichts über die Anwaltsgebühren vom 8. September 2010 (AnwGebV) festzusetzen ist (Art. 105 Abs. 2 ZPO). In Anwendung der §§ 4 Abs. 1-3, 9 und 13 Abs. 1-2 AnwGebV (diese Bestimmungen konkretisieren die allgemeinen Vorgaben von § 2 Abs. 1 lit. c-e AnwGebV) ist die Grundgebühr ausgehend vom erwähnten Streitwert auf Fr. 6'500.00 zu beziffern. Für die Stellungnahme vom 15. Februar 2016 (act. 62) ist ein Zuschlag von Fr. 700.00 zuzusprechen (§ 11 Abs. 2 AnwGebV). Dazu ist der beantragte Mehrwertsteuerzuschlag zuzusprechen (vgl. Kreisschreiben vom 17. Mai 2006 mit Ergänzung vom 17. September 2010). Die Gesuchsteller haften der Gesuchsgegnerin solidarisch für den ganzen Betrag (Art. 106 Abs. 3 ZPO).

Es wird erkannt:

1. Die Berufung wird abgewiesen, und das Urteil des Einzelgerichts im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Horgen vom 18. November 2015 wird bestätigt.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 8'000.00 festgesetzt.
3. Die Kosten des Berufungsverfahrens werden den Gesuchstellern und Berufungsklägern auferlegt und mit ihrem Kostenvorschuss verrechnet.
4. Die Gesuchsteller und Berufungskläger werden verpflichtet, der Gesuchsgegnerin und Berufungsbeklagten für das Berufungsverfahren eine Parteientschädigung von Fr. 7'200.00 zuzüglich Fr. 576.00 (8 % Mehrwertsteuer auf Fr. 7'200.00), total Fr. 7'776.00 zu bezahlen.
Die Gesuchsteller und Berufungskläger haften für die Parteientschädigung solidarisch.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien sowie an das Bezirksgericht Horgen, je gegen Empfangsschein, an die Gesuchsgegnerin und Berufungsbeklagte unter Beilage je eines Doppels bzw. einer Kopie der act. 64, 65/1-6, 67 und 68, sowie an die Obergerichtskasse.

Nach unbenutztem 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 rund Fr. 194'000.00.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Der Gerichtsschreiber:

lic. iur. T. Engler

versandt am: