

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: LF200030-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,
Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller und Oberrichter Dr. M. Sarbach
sowie Gerichtsschreiber lic. iur. M. Isler

Urteil vom 24. August 2020

in Sachen

A._____,

Gesuchsgegnerin und Berufungsklägerin

gegen

Stockwerkeigentümergeinschaft B._____-Str. 1, ... Zürich,

Gesuchstellerin und Berufungsbeklagte

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X._____,

betreffend **gesetzliches Pfandrecht**

Berufung gegen ein Urteil des Einzelgerichtes Audienz des Bezirksgerichtes Zürich vom 25. Februar 2020 (ES190059)

Rechtsbegehren:

(act. 30 S. 1 f.)

- "1. Das Grundbuchamt C. _____-Zürich sei anzuweisen, zugunsten der Stockwerkeigentümergeinschaft B. _____-Strasse 1, ... Zürich und zulasten der Stockwerkeinheit Nr. 4 der Gesuchsgegnerin ein gesetzliches Pfandrecht gemäss Art. 712i in Verbindung mit Art. 961 ZGB vorläufig im Grundbuch einzutragen und zwar auf Grundstück Grundbuchblatt 2 (Wohnung 2. OG mit Kellerabteil im EG), 164/1000 Miteigentum am Grundstück Grundbuchblatt 3, Kat-Nr. HI4, B. _____-Strasse 1, ... Zürich, für eine Pfandsumme von:

Fr. 2'366.55 nebst Zins zu 5 % seit 10.03.2019,
Fr. 2'659.50 nebst Zins zu 5 % seit 05.11.2018,
Fr. 1'918.15 nebst Zins zu 5 % seit 01.03.2019,
Fr. 1'918.15 nebst Zins zu 5 % seit 09.08.2019,
Fr. 1'918.15 nebst Zins zu 5 % seit 22.12.2019,
Fr. 377.60

2. Das Grundbuchamt C. _____-Zürich sei anzuweisen, zugunsten der Stockwerkeigentümergeinschaft B. _____-Strasse 1, ... Zürich, und zulasten des Miteigentumsanteils der Gesuchsgegnerin ein gesetzliches Pfandrecht gemäss Art. 712i in Verbindung mit Art. 961 ZGB vorläufig im Grundbuch einzutragen und zwar auf Grundstück Grundbuchblatt 5 (Parkplatznr. 2 in der Tiefgarage), 1/9 Miteigentum am Grundstück Grundbuchblatt 6 (Stockwerkeigentumseinheit Nr. 8 – 63/1000 Miteigentum an Grundbuchblatt 3, Kat-Nr. HI4), B. _____-Strasse 1, ... Zürich, für eine Pfandsumme von:

Fr. 101.00 nebst Zins zu 5 % seit 10.03.2019,
Fr. 113.50 nebst Zins zu 5 % seit 05.11.2018,
Fr. 81.85 nebst Zins zu 5 % seit 01.03.2019,
Fr. 81.85 nebst Zins zu 5 % seit 09.08.2019,
Fr. 81.85 nebst Zins zu 5 % seit 22.12.2019,
Fr. 58.80

3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich 7,7 % Mehrwertsteuer) zulasten der Gesuchsgegnerin."

Urteil des Einzelgerichtes:

(act. 30 S. 13 ff.)

1. Das Grundbuchamt C. _____-Zürich wird angewiesen, zugunsten der Gesuchstellerin und zulasten des Stockwerkeigentumsanteils der Gesuchsgegnerin ein gesetzliches Pfandrecht gemäss Art. 712i in Verbindung mit Art. 961 ZGB vorläufig im Grundbuch einzutragen auf Stockwerkeigentumseinheit 4, GBBl. 2 (164/1000 an GBBl. 3), auf Liegenschaft Kat. Nr. HI4,

B._____-Strasse 1, ... Zürich, für eine Pfandsumme von:

Fr. 2'659.50 nebst Zins zu 5 % seit 6. Dezember 2018,

Fr. 1918.15 nebst Zins zu 5 % seit 9. August 2019,

Fr. 1918.15 nebst Zins zu 5 % seit 22. Dezember 2019,

Fr. 377.60.

Im Mehrbetrag wird das Gesuch abgewiesen.

Die Eintragung des Pfandrechts ist aufrechtzuerhalten bis nach rechtskräftiger Erledigung des gemäss Dispositiv-Ziffer 3 einzuleitenden Prozesses.

2. Das Grundbuchamt C._____-Zürich wird angewiesen, zugunsten der Gesuchstellerin und zulasten des Miteigentumsanteils der Gesuchsgegnerin ein gesetzliches Pfandrecht gemäss Art. 712i in Verbindung mit Art. 961 ZGB vorläufig im Grundbuch einzutragen auf Parkplatznr. 2, GBBl. 5 (1/9 Miteigentum am Grundstück Grundbuchblatt 6 [Stockwerkeigentumseinheit Nr. 8 – 63/1000 Miteigentum an Grundbuchblatt 3]), auf Liegenschaft Kat. Nr. HI4,

B._____-Strasse 1, ... Zürich, für eine Pfandsumme von:

Fr. 113.50 nebst Zins zu 5 % seit 6. Dezember 2018,

Fr. 81.85 nebst Zins zu 5 % seit 9. August 2019,

Fr. 81.85 nebst Zins zu 5 % seit 22. Dezember 2019,

Fr. 58.80.

Im Mehrbetrag wird das Gesuch abgewiesen.

Die Eintragung des Pfandrechts ist aufrechtzuerhalten bis nach rechtskräftiger Erledigung des gemäss Dispositiv-Ziffer 3 einzuleitenden Prozesses.

3. Der Gesuchstellerin wird eine Frist von *60 Tagen* ab Zustellung dieses Urteils angesetzt, um direkt beim zuständigen Gericht eine Klage auf definitive Eintragung des Pfandrechts gegen die Gesuchsgegnerin anzuheben. Bei Säumnis kann die Gesuchsgegnerin beim Einzelgericht die vorläufigen Eintragungen (Dispositiv Ziffer 1 und 2) löschen lassen.
4. Die Entscheidgebühr von Fr. 1'300.– wird von der Gesuchstellerin bezogen. Vorbehalten bleibt der endgültige Entscheid des Gerichts im Verfahren um

- definitive Eintragung des Pfandrechts. Für den Fall, dass die Gesuchstellerin innert Frist gemäss Dispositivziffer 3 die Klage nicht anhängig macht, wird ihr die Entscheidegebühr definitiv auferlegt.
5. Die Regelung der Entschädigungsfolgen wird dem Gericht im Verfahren um definitive Eintragung des Pfandrechts vorbehalten.
 6. Versäumt die Gesuchstellerin jedoch die ihr in Dispositivziffer 3 angesetzte Frist zur Anhängigmachung der Klage, wird der Gesuchsgegnerin keine Parteientschädigung zugesprochen.
 - 7./8. ... [Mitteilung, Rechtsmittelbelehrung]
 9. Die gesetzlichen Fristenstillstände gelten *nicht* (Art. 145 Abs. 2 ZPO).

Berufungsanträge der Gesuchsgegnerin:

Eingabe vom 3. Mai 2020 (act. 34):

Seite 1: (vgl. auch S. 13)

- "1. Das Urteil vom 25. Februar 2020 ist für nichtig zu erklären und umfangreich aufzuheben.
2. Das Gesuch von die Stockwerkeigentümergeinschaft, B.____-Strasse 1, ... Zürich vertreten durch RA X.____ ist umfangreich abzuweisen.
3. Der bereits beim Grundbuchamt C.____ eingetragen vorläufig Pfandrecht in Bezug auf das Urteil vom 25. Februar 2020 ist für nichtig zu erklären und umfangreich aufzuheben. Schadenersatz ist mir zuzusprechen.
4. Alle Kosten und Entschädigungsfolge zu Lasten dem Gesuchstellerin."

Seite 12: (vgl. act. 31)

- "1. Dies rechtsmissbräuchlich Eintrag im Grundbuch ist umgehend zu löschen
2. Das Bezirksgericht bzw das Grundbuchamt ist verpflichtet, mir Schadenersatz dafür zu bezahlen."

Eingabe vom 4. Mai 2020 (act. 36 S. 1):

- "1. D.____ [Verwalter] ist gerichtlich abzurufen.
2. Die Stockwerkeigentümergeinschaft ist aufzufordern, die STWEG Jahresabrechnungen seit der Gründung revidieren zu lassen.

3. Die Stockwerkeigentümergeinschaft ist aufzufordern, die STWEG Erneuerungsfond seit der Gründung revidieren zu lassen."

Erwägungen:

I.

1.

Das in Stockwerkeigentum aufgeteilte Wohnhaus B.____-Strasse 1 in Zürich umfasst acht Einheiten: sieben Wohnungen und eine Unterniveaugarage, die in neun Miteigentumsanteile aufgeteilt ist (act. 3/4). A.____ ist Alleineigentümerin einer Wohnungs-Stockwerkeigentumseinheit (GB Bl. 2) und Miteigentümerin der Tiefgaragen-Stockwerkeigentumseinheit (GB Bl. 5: 1/9 Miteigentum an der Stockwerkeigentumseinheit GB Bl. 6) (act. 3/5).

An der Stockwerkeigentümersammlung vom 12. Juli 2018 wurden laut Protokoll neben dem Vorjahresprotokoll die Erfolgsrechnung 2017 vom 4. April 2018 und das Budget 2018 genehmigt. Es wurde beschlossen, die jährlich in den Erneuerungsfonds zu bezahlende Summe unverändert zu lassen (act. 3/25). An der Versammlung vom 26. April 2019 wurden das Protokoll 2018, die Erfolgsrechnung 2018 und das Budget 2019 genehmigt und zum Erneuerungsfonds der gleiche Beschluss gefasst wie im Vorjahr. Weiter wurde beschlossen, die offenen Forderungen gegen A.____ von Fr. 7'240.55 mittels Eintragung eines Grundpfandes an deren Stockwerkeinheit zu sichern; dem Verwalter D.____ wurden der Auftrag und die Vollmacht dazu erteilt (act. 3/1).

Mit Gesuch an das Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Zürich vom 27. Dezember 2019 verlangte die Stockwerkeigentümergeinschaft (im Folgenden: Gesuchstellerin), vertreten durch Rechtsanwalt X.____, die Anordnung der vorläufigen Eintragung gesetzlicher Pfandrechte auf der Stockwerkeigentumseinheit und dem Miteigentumsanteil von A.____ (im Folgenden: Gesuchsgegnerin) (act. 1). Die Gesuchsgegnerin beantragte die Abweisung des Gesuchs (act. 8).

2.

Das Einzelgericht Audienz des Bezirksgerichtes Zürich hiess das Gesuch der Stockwerkeigentümergeinschaft mit Urteil vom 25. Februar 2020 teilweise gut und wies das Grundbuchamt C.____-Zürich an, im Grundbuch zugunsten der Gemeinschaft und zulasten der Eigentumsanteile der Gesuchsgegnerin vorläufig folgende Pfandrechte einzutragen (act. 30):

	Stockwerkeigentumseinheit Wohnung	Miteigentumsanteil an Unterniveaugarage	
Restschuld 2017 (Anteil Ausgaben 2017 gemäss Erfolgs- rechnung 2017 abzü- glich Fr. 4'000 Vor- schüsse)	Fr. 2'659.50	Fr. 113.50	je nebst 5 % Zins seit 06.12.2018
Vorschüsse 2019/2 und 2019/3	Fr. 1918.15 Fr. 1918.15	Fr. 81.85 Fr. 81.85	je nebst 5 % Zins seit 09.08.2019 (Vorschuss 2019/2) bzw. 22.12.2019 (Vorschuss 2019/3)
Beitrag 2019 an Er- neuerungsfonds (abzüglich Fr. 1'000.- Teilzahlungen)	Fr. 377.60	Fr. 58.80	

Im Übrigen wurde das Gesuch abgewiesen. Der Gesuchstellerin wurde Frist angesetzt, um die Klage auf definitive Eintragung der Pfandrechte anzuheben.

3.

Mit Eingabe an das Obergericht vom 26. April 2020 erhob die Gesuchsgegnerin Beschwerde, welche als Berufung entgegengenommen wurde (act. 31). Darauf hingewiesen, dass die Eingabe bis zum Ablauf der Rechtsmittelfrist ergänzt werden könne (act. 33), erstattete sie am 3. und 4. Mai 2020 ergänzende Eingaben (act. 34 und 36). Vorab beantragt sie die (gänzliche) Abweisung des Gesuchs. Mit Eingabe vom 27. Mai 2020 hält sie an der Berufung fest (act. 41).

Die erstinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1–28b). Eine Berufungsantwort wurde nicht eingeholt. Die Kosten des Verfahrens hat die Gesuchsgegnerin innert angesetzter Frist bevorschusst (act. 38–40).

II.

Die Vorinstanz übergab das angefochtene Urteil am 19. März 2020 der Post. Als die Gesuchsgegnerin am 28. März 2020 geltend machte, die Sendung sei anscheinend nicht bei der Abholpoststelle angekommen (act. 22), erteilte die Vorinstanz der Post einen Nachforschungsauftrag (vgl. act. 23). Der Kundendienst der Post teilte am 14. April 2020 mit, die vermisste Sendung sei nicht gefunden worden (act. 25). Die Vorinstanz unternahm einen zweiten Zustellversuch, dem am 22. April 2020 Erfolg beschieden war (act. 27). Die Berufungsfrist lief somit am Montag, 4. Mai 2020 ab. Die Rechtsmitteleingabe vom 26. April 2020 (act. 31) und die am 4. Mai 2020 der Post übergebenen Ergänzungseingaben vom 3. und 4. Mai 2020 (act. 34 und 36) erweisen sich als rechtzeitig. Hingegen ist die Eingabe vom 27. Mai 2020 (act. 41) zu spät erfolgt und nicht zu berücksichtigen.

III.

1. Erwägungen der Vorinstanz

1.1. Die Vorinstanz erwog, das Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft vom 22. August 2002 sehe in Art. 40 vor, dass die Verwaltung bis fünf Jahre nach Bauende von D. _____ übernommen werde und der Verwalter danach jährlich an der Jahresversammlung bestätigt werden solle (act. 3/3). Aus den Protokollen der Stockwerkeigentümersammlungen 2018 und 2019 (act. 3/25 = act. 9/9 und act. 3/1) sei zwar keine explizite Bestätigung von D. _____ als Verwalter ersichtlich, doch sei davon auszugehen, dass er konkludent als Verwalter der Gemeinschaft bestätigt worden sei, so dass er zur zivilrechtlichen Vertretung der Gemeinschaft und auch zur Ermächtigung von Rechtsanwalt X. _____ berechtigt gewesen sei (act. 30 Erw. 4.3–4.4).

Die Rechtsanwältin X. _____ vom Verwalter ausgestellte Vollmacht vom 5. Juni 2019 sei rechtsgültig (act. 2a). Ob die zweite von Rechtsanwältin X. _____ eingereichte Vollmacht vom 27. September 2019 (act. 2b), wie geltend gemacht, von allen Stockwerkeigentümern ausser der Gesuchsgegnerin unterzeichnet worden sei, könne offenbleiben (act. 30 Erw. 4.4).

1.2. Weiter erwog die Vorinstanz, die Stockwerkeigentümer hätten nach Massgabe ihrer Wertquoten Beiträge an die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums und die Kosten der gemeinschaftlichen Verwaltung zu leisten (Art. 712h Abs. 1 ZGB). Die Stockwerkeigentümergeinschaft habe für die auf die letzten drei Jahre entfallenden Beitragsforderungen gegenüber jedem jeweiligen Stockwerkeigentümer Anspruch auf Errichtung eines Pfandrechts an dessen Anteil (Art. 712i Abs. 1 ZGB). Die Eintragung könne vom Verwalter verlangt werden (Art. 712i Abs. 2 i.V.m. Art. 712t Abs. 2 ZGB). Die pfandrechtliche Sicherung könne sowohl für Deckungsbeiträge als auch für durch rechtsgültigen Versammlungsbeschluss begründete, fällige Kostenvorschüsse verlangt werden. Die Bestimmungen über die Errichtung des Bauhandwerkerpfandrechts seien sinngemäss anwendbar (Art. 712i Abs. 3 ZGB). Wenn es wie hier lediglich um die *vorläufige* Eintragung des Pfandrechts gehe, müsse die gesuchstellende Partei ihren Anspruch nur *glaubhaft* machen (act. 30 Erw. 5.3). Gemäss Art. 23 des Reglements würden Beiträge und Vorschüsse durch den Verwalter eingezogen. Deren Höhe werde von der Stockwerkeigentümerversammlung auf Antrag des Verwalters jeweils für ein Jahr festgesetzt. Die Vorschüsse und Beiträge würden 30 Tage nach Rechnungstellung durch den Verwalter zur Zahlung fällig (Verfalltag) (act. 30 Erw. 5.5).

1.3. Die Restschuld 2017 der Gesuchsgegnerin von insgesamt Fr. 2'773.– sei ausgewiesen, der Verzugszins ab 6. Dezember 2018 glaubhaft. Die Erfolgsrechnung 2017 vom 4. April 2018 sei an der Versammlung vom 12. Juli 2018 genehmigt worden (act. 3/25; vgl. act. 3/19–20), der Beitrag sei am 5. November 2018 in Rechnung gestellt worden (act. 3/24). Die Versammlungsbeschlüsse seien nicht angefochten und das Protokoll sei genehmigt worden (act. 30 Erw. 5.5.1).

1.4. Das Budget 2019 und damit auch der Kostenvorschuss 2019 sei an der Versammlung vom 11. April 2019 genehmigt worden (act. 3/1 und 3/8). Die Beschlüsse der Versammlung seien nicht angefochten und das Protokoll sei genehmigt worden. Die auf die Gesuchsgegnerin entfallenden Kostenvorschussbeiträge von dreimal Fr. 2'000.– für Wohnung und Parkplatz zusammen seien damit grundsätzlich ausgewiesen. Die Fälligkeit der zweiten und dritten Rate (Vorschüsse 2019/2 und 2019/3) einschliesslich der ab 9. August bzw. 22. Dezember 2019 geforderten Zinsen sei glaubhaft. Die Rechnung für die erste Rate datiere indessen vor der Versammlung und habe deshalb die Fälligkeit nicht ausgelöst (act. 30 Erw. 5.5.3).

1.5. Die Verpflichtung der Gesuchsgegnerin, für das Jahr 2019 einen Beitrag von Fr. 1'436.40 in den Erneuerungsfonds zu zahlen, sei glaubhaft. Nach Art. 22 des Reglements werde der Erneuerungsfonds entsprechend den Wertquoten mit jährlichen Beiträgen geäufnet, die nicht mehr als 0,5 % des Gebäudeversicherungswertes betragen sollten und deren Höhe durch Beschluss der Versammlung festgelegt werde. An der Versammlung 2019 sei wie schon an der Versammlung 2018 beschlossen worden, dass sich die jährlich zu bezahlende Summe nicht verändere. Nachdem sich die jährlichen Zahlungen in den Erneuerungsfonds in den Jahren 2016 und 2017 auf 0,3 % der Gebäudeversicherungssumme belaufen hätten (act. 3/13), sei der der Gesuchsgegnerin für 2019 in Rechnung gestellte Betrag von Fr. 1'436.40 (entsprechend 171/1000 von 0,3 % der Gebäudeversicherungssumme von 2,8 Mio. Franken) glaubhaft. Die Fälligkeit sei aufgrund der Rechnung vom 7. Mai 2019 (act. 3/12) ausgewiesen (act. 30 Erw. 5.5.4).

1.6. Die Gesuchstellerin lege zum Nachweis ihrer Behauptung, dass der Gesuchsgegnerin die Einladung zur Stockwerkeigentümerversammlung vom 26. April 2019 zugestellt worden sei, eine von Stockwerkeigentümer E._____ unterzeichnete Erklärung ins Recht (act. 3/6), wonach D._____ die Einladung am 11. April 2019 in den Briefkasten der Gesuchsgegnerin eingeworfen habe. Der Einwand der Gesuchsgegnerin, sie habe die Einladung nicht erhalten, weshalb die an der Versammlung gefassten Beschlüsse ungültig seien, überzeuge nicht.

Es sei glaubhaft, dass die Einladung zur Versammlung in den Machtbereich der Gesuchsgegnerin gelangt sei (act. 30 Erw. 6, insbes. Erw. 6.4).

2. Zur Berufung

Die Gesuchsgegnerin hält den Erwägungen der Vorinstanz im Wesentlichen Folgendes entgegen:

2.1. Zur Verwaltung durch D._____ und zur Vollmacht des Rechtsvertreters der Gesuchstellerin:

2.1.1. Die Gesuchsgegnerin bestreitet die Vertretungsmacht von D._____. Sie stellt nicht in Abrede, dass D._____ seit Begründung der Stockwerkeigentümergeinschaft als Verwalter tätig ist (vgl. etwa act. 34 S. 5). Sie macht aber geltend, er habe keinen Verwaltungsvertrag und es fehle ihm die nötige Sachkompetenz. Die Stockwerkeigentümergeinschaft müsse ihn als Verwalter abberufen (act. 34 S. 7; vgl. act. 8 S. 2). Da D._____ seine Funktion offensichtlich weiterhin ausübt, ist mit der Vorinstanz davon auszugehen, dass er jeweils stillschweigend in seiner Funktion bestätigt wurde (vgl. auch act. 34 S. 8). Die damit verbundene Vertretungsmacht steht ausser Frage, zumal das Reglement (Art. 40) keine Schriftlichkeit des Vertrags verlangt.

2.1.2. Die Gesuchsgegnerin macht geltend, der Beschluss der Stockwerkeigentümersammlung 2019, die offenen Forderungen gegen sie von Fr. 7'240.55 mittels Eintragung eines Grundpfandes zu sichern und Verwalter D._____ den Auftrag und die Vollmacht dazu zu erteilen (act. 3/1 Traktandum 6), sei nichtig (act. 34 S. 2–4).

Nach der dispositiven gesetzlichen Bestimmung von Art. 712t Abs. 2 ZGB bedarf der Verwalter zur Führung eines Zivilprozesses im summarischen Verfahren der Ermächtigung durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer nicht. Im Rahmen des summarischen Verfahrens verfügt er über eine gesetzliche Vertretungsmacht, welche ihm erlaubt, ohne Beschluss oder Vollmacht der Stockwerkeigentümersammlung zu handeln (ZK ZPO-Wermelinger, Art. 712t N 50; D. Donauer, Der Verwalter im schweizerischen Stockwerkeigentumsrecht, Diss. Luzern,

Zürich 2018, Rz. 565 ff.). Eine abweichende Regelung der Stockwerkeigentümergeinschaft wird nicht behauptet. Das Stockwerkeigentümer-Reglement (act. 3/3) behält in seinem Art. 31, wonach die Ermächtigung des Verwalters oder eines Abgeordneten zur Prozessführung im Namen der Stockwerkeigentümergeinschaft Sache der Stockwerkeigentümerversammlung ist, Art. 712t Abs. 2 ZGB ausdrücklich vor (Abs. 3). Art. 24 des Reglements weist den Verwalter an, die Eintragung des Pfandrechts innert nützlicher Frist zu bewirken. Art. 44 sieht vor, dass dem Verwalter für die Vertretung im Verfahren auf Erlass vorsorglicher Verfügungen die Ermächtigung nachträglich erteilt werden kann. Die Prozessvollmacht des Verwalters besteht demnach unabhängig vom Beschluss der Stockwerkeigentümerversammlung 2019. Sollte er sich nach Art. 44 des Reglements die Ermächtigung im Innenverhältnis nachträglich erteilen lassen müssen, wäre dies hier unerheblich.

Die Stockwerkeigentümerversammlung 2019 und deren Beschlüsse werden Gegenstand weiterer Erwägungen sein.

2.1.3. Die Vertretungsmacht, für das vorinstanzliche Verfahren einen Anwalt zu bevollmächtigen, ist dem Verwalter ohne Weiteres zuzugestehen (vgl. Art. 712t Abs. 1 ZGB; ZK ZGB-Wermelinger, Art. 712t N 46). Wie weit seine Vertretungsbefugnis im Innenverhältnis geht, ist hier nicht zu prüfen.

Der Einwand der Gesuchsgegnerin, die dem Rechtsvertreter der Gesuchstellerin am 5. Juni 2019 von D._____ ausgestellte Vollmacht (act. 2a) sei nicht rechtsgültig, weil sie älter als drei Monate sei und ein begründeter Verdacht bestehe, dass D._____ unter einer altersbedingten Krankheit leide und nicht urteilsfähig sei (act. 34 S. 9), ist nicht näher begründet, nicht belegt und nicht weiter beachtlich.

2.1.4. Die Gesuchsgegnerin bestreitet auch die Gültigkeit der dem Rechtsvertreter der Gesuchstellerin angeblich von allen Stockwerkeigentümern (sie selber ausgenommen) am 27. September 2019 ausgestellten Vollmacht (act. 2b). Es sei nicht bekannt, wer für die am tt.mm.2017 verstorbene (vgl. act. 3/5 S. 4) Stockwerkeigentümerin F._____ (Miteigentümerin der Tiefgaragen-Stockwerkeinheit) unterschrieben habe. G._____, den das Bezirksgericht für den Unterzeichner halte, sei

seit einigen Jahren tot (act. 34 S. 10). Auf diesen Punkt braucht angesichts der von Verwalter D. _____ am 5. Juni 2019 ausgestellten Vollmacht nicht eingegangen zu werden.

2.2. Zu den Forderungen der Stockwerkeigentümergeinschaft:

Die Gesuchsgegnerin bestreitet den Bestand und die Fälligkeit ihrer Schulden (act. 34 S. 1 und 4).

2.2.1. Zur Restschuld 2017:

Auf die Erwägungen der Vorinstanz zur Restschuld 2017 von Fr. 2'773.– nebst Zins geht die Gesuchsgegnerin nicht im Detail ein. Allgemein macht sie geltend, das Vorlegen von Rechnungskopien allein genüge zum Beweis offener Forderungen nicht (act. 34 S. 4). Sie scheint irrtümlich davon auszugehen, die Gesuchstellerin müsse für die geltend gemachten Forderungen den Beweis erbringen (vgl. act. 8 S. 1 unten, S. 3 unten, S. 4 f.). In diesem summarischen Verfahren genügt aber die Glaubhaftmachung. Wenn die Gesuchsgegnerin vorbringt, die Jahresrechnung 2019 vom 25. Januar 2020 (act. 15/3 Anhang) enthalte keinen Hinweis darauf, dass frühere Beiträge offen seien (act. 34 S. 5 f.), übersieht sie, dass die sog. "Jahresrechnung" keine Bilanz ist, aus der die Guthaben der Gemeinschaft aus früheren Jahren hervorgehen müssten. Sollte die Erfolgsrechnung 2017 ohne vorangegangene Revision genehmigt worden sein (vgl. act. 8 S. 5, act. 34 S. 8), würde dies an der Glaubhaftigkeit der Schuld der Gesuchsgegnerin nichts ändern.

2.2.2. Zu den Vorschüssen 2019/2 und 2019/3:

Die Gesuchsgegnerin macht geltend, die Beschlüsse der Stockwerkeigentüerversammlung 2019, insbesondere auch die Genehmigung des Budgets 2019, woraus die Gesuchstellerin die Vorschusshöhe ableitet, seien nichtig, weil der Verwalter sie nicht zur Versammlung eingeladen habe (act. 34 S. 2, 4/5; vgl. act. 9/3).

Gemäss Art. 75 i.V.m. Art. 712m Abs. 2 ZGB beträgt die Frist zur Anfechtung der Versammlungsbeschlüsse einen Monat. Die Gesuchsgegnerin hat es unterlassen,

die Beschlüsse rechtzeitig anzufechten. Das von ihr erwähnte Schlichtungsgesuch stellte sie erst im März 2020 und damit verspätet (act. 34 S. 3, act. 35/5, act. 15/1–2). Im Übrigen hat sie sich darauf beschränkt, in einem Schreiben an den Verwalter vom 3. Mai 2019 Protokolländerungswünsche anzubringen (act. 9/3), denen offensichtlich nicht Folge geleistet wurde. Die Beschlüsse über die von den Stockwerkeigentümern zu leistenden Beiträge entfalten deshalb mangels Anfechtung grundsätzlich ihre Rechtswirkung, selbst wenn sie Mängel aufweisen sollten (vgl. etwa act. 34 S. 3, 7).

Vorbehalten bleibt die Nichtigkeit der Beschlüsse, welche einen schwerwiegenden formellen oder inhaltlichen Mangel voraussetzt. Die bewusste Nichteinladung eines Stockwerkeigentümers könnte ein solcher sein (vgl. BGer 5A_198/2014 vom 19. November 2014 Erw. 5.3.2; 5A_205/2013 vom 16. August 2013 Erw. 4).

Nach Erhalt des vom 29. April 2019 datierten Protokolls der Versammlung 2019 (act. 3/1) wandte sich die Gesuchsgegnerin mit Schreiben vom 2. Mai 2019 an den Verwalter. Es ging ihr um die Einhaltung der Brandschutzvorschriften im Treppenhaus, und sie zeigte sich erfreut darüber, im Protokoll zu lesen, dass sich die Versammlungsteilnehmer künftig an die öffentlichen Vorschriften halten wollten (act. 3/15). Mit Schreiben vom 3. Mai 2019, das dem Protokoll gewidmet war, beanstandete sie unter anderem, dass sie als "nicht erschienen und nicht abgemeldet" aufgeführt wurde, was durch "nicht von Herrn D. _____ eingeladen" zu ersetzen sei. Zudem ersuchte sie, man möge sich künftig vor Festlegung des Versammlungstermins von ihr bestätigen lassen, dass sie am vorgeschlagenen Termin an der Versammlung teilnehmen könne (act. 9/3). Als die Gesuchstellerin der Vorinstanz mit ihrem das vorliegende Verfahren einleitenden Gesuch vom 27. Dezember 2019 die vom 27. September 2019 datierte Erklärung des Stockwerkeigentümers E. _____ einreichte, worin dieser bestätigt, dem Einwurf der Einladung in den Briefkasten der Gesuchsgegnerin beigewohnt zu haben (act. 1 Ziff. 8, act. 3/6), bezeichnete die Gesuchsgegnerin dies als Notlüge zur Unterstützung des Verwalters (act. 8 S. 6). In der Ergänzung der Berufungsschrift vom 3. Mai 2020 macht sie geltend, die Beschlüsse der Versammlung 2019 seien offensichtlich rechtsmissbräuchlich und für nichtig zu erklären, weil der Verwalter

sie nicht zur Versammlung eingeladen habe "bzw. nicht beweisen kann, dass er mich zu der Versammlung eingeladen hat". Erforderlich wäre ein Zustellnachweis der Post. Sinngemäss fügte sie an, ein Einwurf in den Briefkasten genüge nicht, wenn er sich nicht beweisen lasse (act. 34 S. 2, 4).

Die Darstellung der Gesuchstellerin, der Verwalter habe die Einladung in den Briefkasten der Gesuchsgegnerin geworfen, erscheint nach allem wahrscheinlicher als die Gegendarstellung der Gesuchsgegnerin, sie sei nicht eingeladen worden. Im Rahmen dieses summarischen Verfahrens ist deshalb nicht von der Nichtigkeit der Beschlüsse der Stockwerkeigentümersversammlung 2019 auszugehen.

2.2.3. Zu den Beiträgen in den Erneuerungsfonds:

Den Erwägungen der Vorinstanz zum Beitrag 2019 in den Erneuerungsfonds hält die Gesuchsgegnerin keine substantiellen Einwendungen entgegen, auf die nicht bereits eingegangen worden wäre. Die entsprechende Schuld erscheint als glaubhaft.

2.3. Verletzung des rechtlichen Gehörs:

Die Vorinstanz stellte der Gesuchstellerin die Gesuchsantwort "zur Wahrung des rechtlichen Gehörs" zu und hielt fest, eine allfällige Äusserung müsse innert zehn Tagen erfolgen (act. 10). Der Gesuchsgegnerin gab sie in der Folge keine Möglichkeit, sich zu der als "Replik" bezeichneten Eingabe der Gesuchstellerin vom 17. Februar 2020 (act. 12) zu äussern. Mit der Berufung rügt die Gesuchsgegnerin die Gehörsverletzung. Sie erklärt dazu, sie nehme in der Berufung zu der ihr von der Vorinstanz zusammen mit dem angefochtenen Entscheid zugestellten (vgl. act. 27) Eingabe der Gegenpartei vom 4. (gemeint: 17.) Februar 2020 Stellung und reiche weitere Unterlagen ein; sie ersuche um Berücksichtigung dieser Erweiterung (act. 34 S. 12). Inwiefern sie durch das Versäumnis der Vorinstanz einen Nachteil erlitten hat, legt die Gesuchsgegnerin nicht dar und ist nicht ersichtlich. Weiterungen erübrigen sich deshalb (vgl. BGE 143 IV 380 Erw. 1.4.1; BGer 4A_438/2019 vom 23. Oktober 2019 Erw. 3.2).

2.4. Neue Vorbringen:

Neu macht die Gesuchsgegnerin im Wesentlichen geltend, der Rechtsvertreter der Gesuchstellerin habe deren Forderungen mit Schreiben vom 30. März 2020 deutlich reduziert (act. 34 S. 6, 12, act. 35/6). Der Rechtsvertreter mahnte sie für die von der Vorinstanz als nicht fällig beurteilten Beträge von Fr. 2'467.55 (Restschuld 2018) und Fr. 2'000.– (Kostenvorschuss 2019/1) und stellte Rechnung für den Deckungsbeitrag 2019, den Beitrag 2020 in den Erneuerungsfonds und die Vorschüsse 2020. Von einer Forderungsreduktion ist nicht die Rede.

2.5. Zusammenfassend ergibt sich, dass die Berufung gegen den vorinstanzlichen Entscheid unbegründet ist. Sie ist abzuweisen und der vorinstanzliche Entscheid ist zu bestätigen.

IV.

Die im Vorspann wiedergegebenen, gegen das Grundbuchamt C._____ gerichteten Anträge und ihr Schadenersatzbegehren stellt die Gesuchsgegnerin im Berufungsverfahren erstmals (act. 34 S. 1 und S. 12). Dies ist nicht zulässig (Art. 317 ZPO). Darauf ist deshalb nicht einzutreten.

Die Anträge, Verwalter D._____ sei gerichtlich abzubrufen und die Stockwerkeigentümergeinschaft sei aufzufordern, die Jahresabrechnungen und den Erneuerungsfonds seit der Gründung der Gemeinschaft revidieren zu lassen (act. 36 S. 1), hat die Gesuchsgegnerin schon vor der Vorinstanz gestellt (act. 8 S. 8 und 9), doch hat die Vorinstanz darüber im Rahmen des Verfahrens betreffend provisorische Eintragung des Pfandrechts nicht entschieden. Ein Entscheid, der beim Obergericht angefochten werden könnte, liegt damit nicht vor. Es steht der Gesuchsgegnerin frei, ihre Anträge bei den zuständigen Instanzen zu erneuern.

V.

Ausgangsgemäss wird die Gesuchsgegnerin für das Berufungsverfahren kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Der Gesuchstellerin sind keine Umtriebe erwachsen, die es zu entschädigen gälte.

Die Entscheidgebühr bemisst sich nach den Bestimmungen in § 12 Abs. 1–2, § 4 Abs. 1–2 und § 8 Abs. 1 GebV OG bei einem Streitwert von rund Fr. 7'200.–. Die oben unter Erw. IV erwähnten Anträge sind zu vernachlässigen.

Die ordentliche Beschwerde in Zivilsachen an das Bundesgericht setzt – Ausnahmen vorbehalten – in vermögensrechtlichen Angelegenheiten einen Streitwert von mindestens Fr. 30'000.– voraus (Art. 74 BGG). Ist die ordentliche Beschwerde nicht zulässig, steht die subsidiäre Verfassungsbeschwerde zur Verfügung (Art. 113 ff. BGG). Der Streitwert der Berufung beläuft sich, was den Rechtsstreit über die vorläufige Eintragung von Pfandrechten betrifft, auf Fr. 7'209.40. Der Entscheid darüber, ob allenfalls der Streitwert der übrigen Anträge hinzuzuzählen ist und sich damit allenfalls ein die Limite von Fr. 30'000.– erreichender Gesamtstreitwert ergibt, obliegt im Weiterzugsfall dem Bundesgericht und kann nicht vorweggenommen werden.

Es wird erkannt:

1. Die Berufung wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird. Das Urteil des Einzelgerichtes Audienz des Bezirksgerichtes Zürich vom 25. Februar 2020 wird bestätigt.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 1'000.– festgesetzt und der Gesuchsgegnerin auferlegt.
3. Die Kosten des Berufungsverfahrens werden mit dem von der Gesuchsgegnerin geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 1'000.– verrechnet.
4. Für das Berufungsverfahren werden keine Entschädigungen zugesprochen.

5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Gesuchstellerin unter Beilage von Kopien von act. 31, 33, 34, 36 und 41, an das Grundbuchamt C. _____ - Zürich und an die Vorinstanz, je gegen Empfangsschein.

Die erstinstanzlichen Akten gehen nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist 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 und, soweit es um die vorläufige Eintragung eines Pfandrechts geht, ein Verfahren über vorsorgliche Massnahmen im Sinne von Art. 98 BGG.

Es handelt sich um eine vermögensrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt, soweit es um die vorläufige Eintragung eines Pfandrechts geht, Fr. 7'209.40.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Der Gerichtsschreiber:

lic. iur. M. Isler

versandt am: