

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: LF240080-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,
Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller und Oberrichter Dr. E. Pahud
sowie
Gerichtsschreiber MLaw S. Widmer

Beschluss und Urteil vom 10. Dezember 2024

in Sachen

A._____,

Gesuchstellerin und Beschwerdeführerin,

gegen

Stockwerkeigentümergeinschaft B._____-str.,

- a) **C.**_____,
- b) **D.**_____,
- c) **E.**_____,
- d) **F.**_____,
- e) **G.**_____,
- f) **H.**_____,
- g) **I.**_____,
- h) **J.**_____,

Gesuchs- und Beschwerdegegnerin,

alle vertreten durch E._____,

betreffend **Abberufung Verwaltung (Art. 712r ZGB)**

Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Zürich vom 11. Juli 2024 (ES240025)

Erwägungen:

1.

1.1. A._____ (fortan: Beschwerdeführerin) ist Mitglied der Stockwerkeigentümergeinschaft B._____ -strasse ..., ... Zürich (fortan: Beschwerdegegnerin; act. 2/22). An der ordentlichen Stockwerkeigentümerversammlung vom 17. April 2024, an welcher die Beschwerdeführerin nicht teilnahm, wurde gemäss Protokoll E._____ bis zur nächsten Jahresversammlung im April 2025 als Verwalter gewählt (act. 2/1).

1.2. Am 10. Juni 2024 (Datum Poststempel) gelangte die Beschwerdeführerin mit als Klage um Abberufung des Verwalters bezeichneter Eingabe an das Bezirksgericht Zürich und stellte folgende Rechtsbegehren (act. 1; act. 2/1-23):

1. Beschluss 6 (Bestätigung / Wahl der Verwaltung) der ordentlichen Versammlung am 17. April 2024 sei für nichtig zu erklären und aufzuheben.
2. E._____ (tt.03.1955) sei als Verwalter der Stockwerkeigentümergeinschaft, B._____ -strasse ..., ... Zürich, gerichtlich abzuberufen.
3. Strafanzeige sei gegen E._____ (tt.03.1955) sowie auch D._____ und F._____ und H._____ sowie auch G._____, J._____, I._____ und C._____ wegen mehrfache Urkunde Verfälschung und mehrfache Gebrauch von Verfälschte Urkunde zu erstatten.
4. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Gesuchsgegnerin.

Am 9. Juli 2024 (Datum Poststempel) reichte die Beschwerdeführerin eine Ergänzung zum Gesuch um Abberufung des Verwalters ein (act. 3; act. 4/1-2).

1.3. Mit Urteil vom 11. Juli 2024 wies das Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirksgerichts Zürich (fortan: Vorinstanz) das Gesuch um Abberufung von E._____ als Verwalter der Beschwerdegegnerin ab (act. 9 [Aktenexemplar] Dispositiv-Ziff. 2). Auf die Rechtsbegehren 1 (Aufhebung Beschluss 6 der Stockwerkeigentümerversammlung vom 17. April 2024) und 3 (Erstattung Strafanzeige) trat die Vorinstanz mangels Zuständigkeit nicht ein (act. 9 Dispositiv-Ziff. 1 und E. 1.3). Die Entscheidegebühr setzte sie auf Fr. 3'200.– fest und auferlegte sie der Beschwerdeführerin (act. 9 Dispositiv-Ziff. 3). Als Rechtsmittel belehrte die Vorin-

stanz die Berufung innert zehn Tagen ab Zustellung beim Obergericht des Kantons Zürich (act. 9 Dispositiv-Ziff. 6). Der Entscheid wurde der Beschwerdeführerin am 22. Juli 2024 zugestellt (act. 6).

1.4. Daraufhin gelangte die Beschwerdeführerin mit als "Berufung" bezeichneter Eingabe vom 2. August 2024 an das Obergericht (act. 10). Sie stellt folgende Anträge (vgl. act. 10 S. 1-2):

1. Das Urteil vom 11. Juli 2024 sei für nichtig zu erklären und aufzuheben und die Sache sei zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
2. Dispositiv 1 des Urteils vom 11. Juli 2024 sei für nichtig zu erklären und aufzuheben und die Sache sei zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
3. Beschluss 6 (Bestätigung / Wahl der Verwaltung) der ordentlichen Versammlung am 17. April 2024 sei für nichtig zu erklären und aufzuheben.
4. Eventuell sei E. _____ (tt.03.1955) als Verwalter der Stockwerkeigentümergeinschaft B. _____-strasse ..., ... Zürich, gerichtlich abzuverufen.
5. Gegen E. _____, D. _____, F. _____, H. _____, G. _____, J. _____, I. _____ und C. _____ sei wegen mehrfacher Urkundenfälschung und mehrfachem Gebrauch von gefälschten Urkunden Strafanzeige zu erstatten.
6. Dispositiv 2 des Urteils vom 11. Juli 2024 sei für nichtig zu erklären und aufzuheben und die Sache sei zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Es sei gerichtlich festzustellen, dass es keine Stockwerkeigentümergeinschaft, sondern eine Miteigentümer- und Stockwerkeigentümergeinschaft an der B. _____-strasse ... in ... Zürich gibt. Es sei gerichtlich festzustellen, dass E. _____ weder der Verwalter der Stockwerkeigentümergeinschaft noch der Verwalter der Miteigentümer- und Stockwerkeigentümergeinschaft an der B. _____-strasse ... in ... Zürich ist oder war. Eventuell sei E. _____ als Verwalter der Stockwerkeigentümergeinschaft abzuverufen.
7. Dispositiv 3 des Urteils vom 11. Juli 2024 sei für nichtig zu erklären und aufzuheben und es sei gerichtlich festzustellen, dass der Streitwert NULL ist, da E. _____ definitiv weder der Verwalter der Stockwerkeigentümergeinschaft noch der Verwalter der Miteigentümer- und Stockwerkeigentümergeinschaft an der B. _____-strasse ... in ... Zürich war oder ist und kein Vertrag zwischen E. _____ und der Stockwerkeigentümergeinschaft oder der Miteigentümer- und Stockwerkeigentümergeinschaft an der B. _____-strasse ... in ... Zürich besteht. Die Entscheidgebühr sei von Fr. 3'200.- auf null zu reduzieren. Die Entscheidgebühr sei der Berufungsgegnerin bzw. E. _____ persönlich aufzuerlegen.
8. Die Zustellung des Urteils vom 11. Juli 2024 in Bezug auf ES240025 sei für nichtig zu erklären und die Vorinstanz sei gerichtlich anzuweisen, das Urteil vom 11. Juli 2024 der Stockwerkeigentümergeinschaft bestehend aus:
 - a) C. _____, geboren tt. Juli 1958, Staatsangehörigkeit **Deutschland**, B. _____-strasse ..., ... Zürich (5. OG)

[...]

zuzustellen.

1.5. Mit Verfügung vom 8. August 2024 teilte die Kammer den Parteien mit, dass der Streitwert der vor erster Instanz zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren Fr. 6'100.– und nicht wie von der Vorinstanz angenommen Fr. 122'000.– betrage. Gegen den angefochtenen Entscheid sei deshalb das Rechtsmittel der Beschwerde gegeben und die Rechtsmitteleingabe der Beschwerdeführerin vom 2. August 2024 werde als solche entgegengenommen. Zugleich setzte die Kammer der Beschwerdeführerin Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses an (act. 13). Der Kostenvorschuss ging innert Frist ein (act. 14 f.).

1.6. In der Folge reichte die Beschwerdeführerin zahlreiche weitere Eingaben ein. Einige Eingaben dienten der Ergänzung der Beschwerde (act. 17 f., act. 19 f., act. 28 f.). Mit anderen Eingaben machte die Beschwerdeführerin geltend, E._____ sei nach Basel umgezogen und beabsichtige nicht mehr, das Amt als Verwalter auszuüben. Das Verfahren sei deshalb eventuell als gegenstandslos abzuschreiben (act. 21 f.; act. 23; act. 26 f.). Mit Eingabe vom 5. November 2024 beantragte die Beschwerdeführerin zudem den Erlass (super-)provisorischer Massnahmen (act. 32 f.).

1.7. Die Kammer setzte der Beschwerdegegnerin mit Verfügung vom 15. Oktober 2024 Frist an, um sich zur Thematik der Gegenstandslosigkeit und zur Kostenverlegung im Falle einer Abschreibung des Verfahrens zu äussern (act. 24). Die Beschwerdegegnerin nahm mit Eingabe vom 28. Oktober 2024 Stellung. Sie führte u.a. aus, E._____ habe sein Mandat als Verwalter per 31. Dezember 2024 gekündigt und sei demnach aktuell immer noch der Verwalter (act. 30).

1.8. Mit Beschluss vom 7. November 2024 trat die Kammer auf das Gesuch um Erlass (super-)provisorischer Massnahmen nicht ein (act. 34). Gleichzeitig räumte die Kammer der Beschwerdeführerin die Gelegenheit ein, sich zur Stellungnahme der Beschwerdegegnerin vom 28. Oktober 2024 zu äussern (act. 34 Dispositiv-Ziff. 4).

1.9. Mit Eingabe vom 16. November 2024 nahm die Beschwerdeführerin zur Eingabe der Beschwerdegegnerin vom 28. Oktober 2024 Stellung (act. 36 f.). Zugleich stellt sie erneut einen Antrag auf Erlass vorsorglicher Massnahmen (act. 36 S. 11).

1.10. Auf ihren Wunsch hin wurden der Beschwerdeführerin mit Kurzbrief vom 21. November 2024 die Beilagen der beschwerdegegnerischen Stellungnahme zugestellt (act. 38 f.). Innert der gerichtlichen Wartefrist von zehn Tagen seit Zustellung ging keine weitere Eingabe der Beschwerdeführerin ein.

1.11. Weiterungen erübrigen sich. Das Verfahren erweist sich als spruchreif. Auf die Einholung einer Beschwerdeantwort ist zu verzichten. Die Beschwerdegegnerin erleidet durch den nachfolgenden Entscheid keinen Nachteil. Mit dem Endentscheid im Beschwerdeverfahren werden die noch nicht behandelten Anträge der Beschwerdeführerin auf Erlass vorsorglicher Massnahmen gegenstandslos. Sie sind abzuschreiben.

2.

2.1. Wie bereits in der Verfügung vom 8. August 2024 ausgeführt, ist gegen das angefochtene Urteil aufgrund des Streitwerts der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren von Fr. 6'100.– das Rechtsmittel der Beschwerde gegeben (act. 13 E. 3.1 f.; vgl. zum Streitwert auch nachfolgende E. 3). Die als "Berufung" bezeichnete Rechtsmitteleingabe der Beschwerdeführerin ist deshalb als Beschwerde entgegenzunehmen und zu behandeln.

2.2. Vorweg ist zu prüfen, ob die Beschwerde gegenstandslos geworden und deshalb abzuschreiben ist (Art. 242 ZPO). Das ist entgegen dem Dafürhalten der Beschwerdeführerin zu verneinen. E. _____ hat seinen Rücktritt als Verwalter auf den 31. Dezember 2024 erklärt (act. 30; act. 31/1). Damit ist der von der Beschwerdeführerin im Beschwerdeverfahren aufrechterhaltene Antrag auf Abberufung des Verwalters zum jetzigen Zeitpunkt nicht gegenstandslos. Das Gleiche gilt für die übrigen von der Beschwerdeführerin im Beschwerdeverfahren gestellten Anträge. Es sind deshalb nachfolgend die Prozessvoraussetzungen zu prüfen (Art. 60 ZPO).

2.3.

2.3.1. Die Beschwerde gegen den im summarischen Verfahren ergangenen vorinstanzlichen Entscheid ist innert zehn Tagen seit Zustellung des Entscheids schriftlich und vollständig begründet einzureichen (Art. 321 Abs. 1 und 2 ZPO). Nach Ablauf der Beschwerdefrist ist keine Ergänzung der Beschwerde mehr möglich. Neue Anträge in der Hauptsache und neue Tatsachenbehauptungen und Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren generell ausgeschlossen (Art. 326 ZPO).

2.3.2. Die Beschwerdeführerin erhob mit Eingabe vom 2. August 2024 fristgerecht Beschwerde (act. 10; act. 6; Art. 142 Abs. 3 ZPO). Sämtliche späteren Ergänzungen erfolgten hingegen erst nach Ablauf der Beschwerdefrist und bleiben, soweit sie nicht bloss Verfahrensanträge betreffen, unbeachtlich (insbesondere act. 17 f.; act. 19 f.; act. 28 f.; act. 32 f.; act. 36 f.). Nicht zu berücksichtigen sind auch die von der Beschwerdeführerin mit der Beschwerdeschrift vorgebrachten neuen Behauptungen und Beweismittel (act. 10 S. 8 Rz. 27 f.; act. 12/2-4). Dasselbe gilt für sämtliche weiteren im Verlauf des Beschwerdeverfahrens vorgebrachten Noven, soweit sie nicht bloss zur Begründung von Verfahrensanträgen dienen (so bspw. act. 18/1-2; act. 20/1-3). Die Beschwerdeführerin stellt im Beschwerdeverfahren verschiedene Feststellungsbegehren (act. 10 S. 1 f.). Vor Vorinstanz hatte sie, soweit ersichtlich, noch keine Feststellungsbegehren gestellt (act. 9 S. 3; act. 1 S. 2; act. 3). Die Feststellungsbegehren sind demnach neu und unzulässig. Darauf ist nicht einzutreten.

2.4.

2.4.1. Alle am Verfahren beteiligten Personen haben nach Treu und Glauben zu handeln (Art. 52 ZPO). Auf einen Beschwerdeantrag ist nur dann einzutreten, wenn die beschwerdeführende Partei ein schutzwürdiges Interesse daran hat (Art. 59 Abs. 2 lit. a ZPO).

2.4.2. In Beschwerdeantrag 8 stellt die Beschwerdeführerin einmal mehr wider besseren Wissens die inzwischen gerichtsnotorische Schweizerische Staatsangehörigkeit von C._____ in Abrede (vgl. vorstehende E. 1.4; act. 2/22 S. 2). Dieses Verhalten ist als treuwidrig zu bezeichnen. Zudem besteht offenkundig kein schutzwürdiges Interesse daran, die Eröffnung eines Entscheids als nichtig zu er-

klären und zu wiederholen, bloss um eine nebensächliche Personenangabe anzupassen. Auf Beschwerdeantrag 8 ist nicht einzutreten.

2.5.

2.5.1. Mit der Beschwerde können die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Die beschwerdeführende Partei hat ihre Beschwerde zu begründen (Art. 321 Abs. 1 ZPO). Begründen bedeutet, sich mit den Erwägungen des angefochtenen Entscheids auseinanderzusetzen und zu erklären, weshalb die Vorinstanz Recht falsch angewandt oder den Sachverhalt offensichtlich unrichtig festgestellt haben soll. Die beschwerdeführende Partei hat mittels klarer Verweisungen auf die vorinstanzlichen Akten zu zeigen, wo sie die massgebenden Behauptungen, Erklärungen, Bestreitungen und Einreden erhoben hat. Sie hat die von ihr kritisierten Erwägungen des angefochtenen Entscheids und die Aktenstücke, auf die sie ihre Kritik stützt, genau zu bezeichnen. Es genügt nicht, die vor erster Instanz vorgetragenen Ausführungen in der Rechtsmittelschrift zu wiederholen oder den angefochtenen Entscheid bloss in allgemeiner Weise zu kritisieren (BGE 141 III 569 E. 2.3.3; BGE 138 III 374 E. 4.3.1). Kommt die beschwerdeführende Partei diesen Anforderungen nicht nach, kann auf das Rechtsmittel nicht eingetreten werden (BGer 5A_60/2024 vom 26. August 2024 E. 3.1. m.w.H.).

2.5.2. Bei Parteien ohne anwaltliche Vertretung wird an die Begründungsdichte grundsätzlich ein weniger strenger Massstab angelegt. Die Beklagte ist zwar juristische Laiin, sie ist aber prozess erfahren und kennt die Anforderungen an die Begründungspflicht aus zahlreichen Rechtsmittelverfahren. Eine Herabsetzung des Massstabes erscheint deshalb nicht angezeigt.

2.5.3. Die Beschwerdeführerin macht in ihrer 25-seitigen Beschwerdeschrift diverse allgemeine rechtliche Ausführungen und erhebt pauschale Rügen, wie die Vorinstanz habe gegen das Willkürverbot verstossen sowie das rechtliche Gehör, das Legalitäts- oder das Verhältnismässigkeitsprinzip verletzt (act. 10 S. 2 ff.). Ebenso beanstandet sie in allgemeiner Weise, dass das Urteil von Bezirksrichterin Lieb gefällt worden sei, obwohl sie ihre erstinstanzlichen Eingaben ausdrücklich an Bezirksrichterin Eugster persönlich adressiert habe (act. 10 S. 14). Sie

nennt aber keine Gründe, weshalb Bezirksrichterin Lieb hätte in den Ausstand treten sollen (Art. 47 ZPO). Die Parteien können die Gerichtsbesetzung nicht nach Belieben auswählen. Die abstrakten rechtlichen Vorbringen und unspezifischen Beanstandungen der Beschwerdeführerin genügen den Anforderungen an eine Beschwerdebegründung nicht. Sie sind unbeachtlich.

2.5.4. Weiter schildert die Beschwerdeführerin in ihrer Beschwerdeschrift ihre Sicht der Dinge, erhebt diverse unbelegte, teilweise auch aktenwidrige Behauptungen, kommentiert und kritisiert frühere Gerichtsentscheide und listet die von ihr geltend gemachten Standpunkte auf ("Geltend mache ich [...]). Ihre Ausführungen erfolgen frei und ohne jeden Verweis auf die Erwägungen des angefochtenen Entscheids und die erstinstanzlichen Akten. Es ist nicht Aufgabe der Rechtsmittelinstanz, von sich aus zu ermitteln, gegen welche vorinstanzlichen Erwägungen sich die einzelnen Vorbringen der Beschwerdeführerin richten könnten. Ebenso wenig hat die Rechtsmittelinstanz die erstinstanzlichen Akten von sich aus danach zu durchsuchen, ob die Beschwerdeführerin eine bestimmte Behauptung oder ein bestimmtes Beweismittel bereits vor Vorinstanz vorgebracht hatte. Die Vorinstanz trat in Dispositiv-Ziffer 1 nicht auf die Rechtsbegehren 1 (Aufhebung Beschluss 6 der Stockwerkeigentümersammlung vom 17. April 2024) und 3 (Erstattung Strafanzeige) der Beschwerdeführerin ein (act. 9 S. 11). Sie begründete dieses Nichteintreten mit ihrer fehlenden sachlichen Zuständigkeit (act. 9 E. 1.3). In Dispositiv-Ziff. 2 wies sie das Rechtsbegehren 2 der Beschwerdeführerin (Abberufung des Verwalters) ab (act. 9 S. 12). Zur Begründung führte sie aus, die Beschwerdeführerin habe weder Pflichtverletzungen von E._____ substantiiert behauptet noch konkrete Beispiele für die angeblich fehlende Fachkompetenz von E._____ genannt (act. 9 E. 4.5-4.9). Die Beschwerdeführerin müsste sich in ihrer Beschwerdeschrift also dazu äussern, weshalb die Vorinstanz ihre Zuständigkeit für die Beurteilung der Rechtsbegehren 1 und 3 zu Unrecht verneinte. Ebenso müsste sie anhand von präzisen Aktenhinweisen aufzeigen, wo im erstinstanzlichen Verfahren sie Pflichtverletzungen von E._____ substantiiert behauptete oder konkrete Beispiele für die angeblich fehlende Fachkompetenz nannte. Beides unterlässt die Beschwerdeführerin vollständig. Zu den Vorwürfen der Beschwerdeführerin betreffend die Rechnungstellung von E._____ führte die Vorinstanz bei-

spielsweise unter Bezugnahme auf das von der Beschwerdeführerin eingereichte Protokoll aus, die Jahresrechnungen und das Budget für das laufende Jahr seien von der Stockwerkeigentümersammlung genehmigt worden. Konkrete Verfehlungen von E._____ würden nicht ansatzweise behauptet (act. 9 E. 4.7). Statt sich mit diesem Argument auseinanderzusetzen, wiederholt die Beschwerdeführerin in ihrer Beschwerde wörtlich ihre Ausführungen aus dem erstinstanzlichen Verfahren und bezeichnet den angefochtenen Entscheid als willkürlich (act. 10 S. 22). Dieses Beispiel steht exemplarisch für die ungenügende Begründung der Beschwerdeführerin. Auf die Beschwerde gegen die Dispositiv-Ziffern 1 und 2 des angefochtenen Entscheids ist daher nicht einzutreten.

2.5.5. Dass sich die Beschwerdeführerin in keiner Weise mit dem angefochtenen Entscheid befasst, zeigt sich auch an folgendem Beispiel: Die Beschwerdeführerin macht in ihrer Beschwerdeschrift wiederholt geltend, die Vorinstanz hätte die Befugnis von E._____ zur Vertretung der Beschwerdegegnerin im Gerichtsverfahren von Amtes wegen prüfen müssen (act. 10 S. 12, 15, 18). Dabei übergeht sie, dass die Vorinstanz sich im angefochtenen Entscheid sehr wohl mit dieser Frage auseinandersetzte und erläuterte, weshalb die Wiederwahl von E._____ als Verwalter aus ihrer Sicht gültig zustande gekommen sei und die Einwände der Beschwerdeführerin nicht verfangen. So führte die Vorinstanz beispielsweise zutreffend aus, dass auch Stockwerkeigentümer, die ihre Einheit vermieteten, ihr Stimmrecht behielten (act. 9 E. 4.4). Nichtsdestotrotz stellt sich die Beschwerdeführerin in ihrer Beschwerdeschrift abermals pauschal auf den Standpunkt, I._____ und F._____ hätten kein Stimmrecht, weil sie nicht im Haus wohnten und ihre Wohnungen vermieteten (act. 10 S. 10, 15). Soweit die Beschwerdeführerin sodann beanstandet, nicht sämtliche Stockwerkeigentümer hätten den Verwaltungsvertrag mit E._____ unterzeichnet und diesem zugestimmt (act. 10 S. 12 f., 15, 18 ff.), verkennt sie die Besonderheiten der Rechtsbeziehung zwischen dem Verwalter und der Stockwerkeigentümergeinschaft. Die Stockwerkeigentümergeinschaft gibt ihr Angebot zum Abschluss eines Verwaltungsvertrages nicht durch die Willensäußerung jedes einzelnen Stockwerkeigentümers, sondern durch den Wahlakt der Stockwerkeigentümersammlung ab. Der Vertrag unterliegt keiner besonderen Form und muss deshalb auch nicht von sämtlichen Stock-

werkeigentümern unterzeichnet werden (vgl. WERMELINGER/WERMELINGER, Das Stockwerkeigentum, Kommentar, 3. Aufl. 2023, N 95 f.; 123 f.). Insgesamt bestehen für die Beschwerdeinstanz keine Zweifel daran, dass E._____ aktuell der Verwalter der Beschwerdegegnerin ist. Er wurde deshalb auch im Beschwerdeverfahren als Vertreter der Beschwerdegegnerin aufgenommen und anerkannt.

2.6.

2.6.1. In verfahrensmässiger Hinsicht beantragt die Beschwerdeführerin, E._____ sei gestützt auf Art. 132 ZPO persönlich zu mahnen sowie zu büssen (act. 36 S. 3 Rz. 16). Hintergrund des Antrags der Beschwerdeführerin bildet der Umstand, dass E._____ in der Stellungnahme der Beschwerdegegnerin vom 28. Oktober 2024 ausführte, die neuste "Masche" der Beschwerdeführerin sei die Verlängerung seiner eingeschriebenen Sendungen über Wochen hinweg (act. 30 S. 2).

2.6.2. Gemäss Art. 132 Abs. 2 ZPO sind ungebührliche Eingaben innert einer gerichtlichen Nachfrist zu verbessern. Andernfalls gilt die Eingabe als nicht erfolgt. Nach Art. 128 Abs. 1 ZPO wird, wer im Verfahren vor Gericht den Anstand verletzt oder den Geschäftsgang stört, mit einem Verweis oder einer Ordnungsbusse bis zu 1'000 Franken bestraft, wobei eine Ordnungsbusse kumulativ zu Massnahmen nach 132 ZPO auferlegt werden kann (STAEHELIN, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, ZPO Komm., 3. Aufl. 2016, Art. 128 N 9). Das Gericht prüft von Amtes wegen, ob es eine Disziplinar massnahme trifft oder nicht. Die Parteien haben kein Antragsrecht, sie können höchstens Hinweise tätigen (SPÜHLER, ZPO annotée/Kurzkommentar, 2023, Art. 128 N 1; BSK ZPO-GESCHWEND, 4. Aufl. 2024, Art. 128 N 3). Aufgrund des Spannungsverhältnisses mit dem Anspruch auf rechtliches Gehör und der Meinungsäusserungsfreiheit ist eine Anstandsverletzung nicht leichthin anzunehmen (OFK ZPO-JENNY/ABEGG, 3. Aufl. 2023, Art. 128 N2).

2.6.3. Auf den Verfahrensantrag der Beschwerdeführerin ist infolge fehlender Antragsberechtigung nicht einzutreten. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin ist die beanstandete Behauptung aber auch nicht anstandsverletzend. Pointierte Kritik wie die Bezeichnung einer bestimmten Verhaltensweise als "Masche" – umgangssprachlich für Trick oder überraschende, schlaue Vorgehens-

weise (vgl. www.duden.de, zuletzt besucht am: 6. Dezember 2024) – haben die Parteien im Rahmen eines Gerichtsverfahrens ohne Weiteres hinzunehmen.

2.6.4. Demgegenüber verletzen die Ausführungen der Beschwerdeführerin im vierten Absatz ihrer Eingabe vom 18. Oktober 2024 ("Vollständigkeithalber [...]") den gebotenen Anstand in schwerwiegender Weise (act. 28). Auf eine Wiedergabe dieser Ausführungen ist zum Schutz der Persönlichkeit von E. _____ zu verzichten. Der betroffene Absatz ist einzig und allein darauf ausgerichtet, E. _____ unnötig zu schaden bzw. zu verletzen. Es bestand nicht die geringste Veranlassung, derartige Behauptungen über E. _____ in den Raum zu stellen. Es ist nicht das erste Mal, dass sich die Beschwerdeführerin in einem Rechtsmittelverfahren zu ungebührlichen Äusserungen hinreissen lässt. Im Beschluss vom 21. Juni 2024 i.S. PF230059 (E. 3.7) drohte ihr die Kammer für den Wiederholungsfall unter Hinweis auf Art. 128 Abs. 1 ZPO explizit die Auferlegung einer Ordnungsbusse an (OGer ZH PF230059 E. 3.7). Nachdem diese Ermahnung keine nachhaltige Wirkung gezeigt hat, ist die Beschwerdeführerin im vorliegenden Verfahren mit einer Ordnungsbusse von Fr. 200.– zu bestrafen.

3.

3.1. Die Vorinstanz auferlegte die Prozesskosten gestützt auf Art. 106 ZPO ausgangsgemäss der Beschwerdeführerin. Sie erwog, die Prozesskosten seien aufgrund des Streitwerts zu berechnen. Dieser entspreche bei Abberufungsverfahren dem Verwaltungshonorar für eine Dauer von zwanzig Jahren. Abzustellen sei auf das im letztjährigen Verwaltungsvertrag festgesetzte Honorar von Fr. 6'100.–. Der Streitwert betrage damit Fr. 122'000.–. Die sich aus diesem Streitwert ergebende Entscheidgebühr sei in Anwendung von § 4 Abs. 3 GebV um die Hälfte (wiederkehrende Leistungen) und in Anwendung von § 8 Abs. 1 GebV OG (summarisches Verfahren) nochmals um einen Drittel zu reduzieren. Die Gerichtsgebühr sei damit auf Fr. 3'200.– festzusetzen (act. 9 E. 5.1-3).

3.2. Die Beschwerdeführerin ficht die von der Vorinstanz festgelegte Gerichtsgebühr und die Kostenauflegung an. Sie macht geltend, der Streitwert betrage null Franken, da E. _____ definitiv nicht der Verwalter der Stockwerkeigentümerge-

meinschaft sei und auch nie der Verwalter gewesen sei. Die Entscheidgebühr sei auf null Franken zu reduzieren und der Beschwerdegegnerin bzw. E. _____ aufzuerlegen oder auf die Gerichtskasse zu nehmen (act. 10 S. 2, 10 f. und 12).

3.3. Damit begründet die Beschwerdeführerin ihre Anträge hinsichtlich der erstinstanzlichen Kostenfolgen im Wesentlichen mit dem von ihr im Beschwerdeverfahren angestrebten veränderten Ausgang des Verfahrens. Wie gezeigt, ist auf die Beschwerde gegen die Dispositiv-Ziffern 1 und 2 des angefochtenen Entscheids nicht einzutreten (vgl. vorstehende E. 2.5.3 f.). Es bleibt somit dabei, dass die Beschwerdeführerin mit ihren Anträgen im erstinstanzlichen Verfahren vollumfänglich unterliegt und entsprechend auch die Gerichtskosten des erstinstanzlichen Verfahrens zu tragen hat (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Der Beschwerdeführerin ist nur, aber immerhin im Ergebnis darin beizupflichten, dass die Vorinstanz bei der Festsetzung der Gerichtskosten von einem überhöhten Streitwert ausging. Eine Kapitalisierung auf zwanzig Jahre hat nur bei ungewisser Dauer des Verwaltungsmandats stattzufinden (Art. 92 Abs. 2 ZPO). Ist das Verwaltungsmandat wie vorliegend auf ein Jahr befristet (vgl. E. 1.1), ist bei der Streitwertberechnung auf das Jahreshonorar abzustellen (Art. 92 Abs. 1 ZPO). Der Streitwert des Verfahrens beträgt somit Fr. 6'100.– (act. 2/18a). Ausgehend von diesem Streitwert ist die erstinstanzliche Entscheidgebühr in Anwendung von § 4 Abs. 1 und 3 sowie § 8 Abs. 1 GebV OG auf Fr. 800.– festzusetzen.

4. Aufgrund des weit überwiegenden Unterliegens – von einer Vielzahl von Anträgen wird lediglich einer teilweise gutgeheissen – hat die Beschwerdeführerin auch die Prozesskosten des Beschwerdeverfahrens zu tragen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr ist (ausgehend vom Streitwert von Fr. 6'100.– und einer ordentlichen Gebühr von Fr. 800.–) auf Fr. 650.– festzusetzen (§ 12 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 4 Abs. 1 und 3 sowie § 10 Abs. 1 GebV OG). Sie ist mit dem von der Beschwerdeführerin in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen. Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen: der Beschwerdeführerin nicht, da sie unterliegt, der Beschwerdegegnerin nicht, da sie keinen hinreichend begründeten Antrag auf Zusprechung einer Umtriebsentschädigung stellte (vgl. act. 30; BGer 4A_436/2023 vom 6. Dezember 2023 E. 4.1).

Es wird beschlossen:

1. Die Anträge der Beschwerdeführerin auf Erlass vorsorglicher Massnahmen werden abgeschrieben, soweit sie nicht bereits abgewiesen wurden.
2. Auf den Antrag der Beschwerdeführerin auf Bestrafung von E._____ mit einer Ordnungsbusse wird nicht eingetreten.
3. Die Beschwerdeführerin wird mit einer Ordnungsbusse von Fr. 200.– bestraft.
4. Schriftliche Mitteilung und Rechtsmittel mit nachfolgendem Erkenntnis.

Es wird erkannt:

1. In teilweiser Gutheissung der Beschwerde wird die Dispositiv-Ziffer 3 des Entscheides des Bezirksgerichts Zürich, Einzelgericht im summarischen Verfahren, vom 11. Juli 2024 aufgehoben und durch folgende Fassung ersetzt:

"3. Die Entscheidgebühr wird auf Fr. 800.– festgesetzt und der Gesuchstellerin auferlegt."
2. Im Übrigen wird auf die Beschwerde nicht eingetreten.
3. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 650.– festgesetzt und der Beschwerdeführerin auferlegt. Die Gerichtskosten werden mit dem von der Beschwerdeführerin geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage eines Doppels von act. 10, sowie an die Vorinstanz, je gegen Empfangsschein.
5. 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 Fr. 6'100.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Der Gerichtsschreiber:

MLaw S. Widmer

versandt am: