

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: NP200030-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,
Oberrichterin lic. iur. A. Strähl und Ersatzrichter lic. iur. T. Engler
sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. S. Kröger

Urteil vom 26. Oktober 2020

in Sachen

A. _____,

Klägerin und Berufungsklägerin

gegen

Stockwerkeigentümergeinschaft B. _____-Str. 1, **C.** _____,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X. _____

betreffend **Anfechtung**

**Berufung gegen eine Verfügung des Einzelgerichtes (10. Abteilung) des
Bezirksgerichtes Zürich vom 30. September 2020; Proz. FV200148**

Rechtsbegehren:

- "1. Der Verwalter der Stockwerkeigentümergeinschaft, D. _____ (tt.03.1943), E. _____-Strasse 2, C'. _____ ist auf Grund von Betrug & Bestechung gerichtlich abzugeben.
2. Das Bezirksgericht soll einen neuen Verwalter auswählen, auf Grund dass es nicht möglich wird, für die Stockwerkeigentümergeinschaft sich für einen neuen Verwalter zu einigen.
3. Die Stockwerkeigentümergeinschaft ist aufzufordern, eine Revision und Berichtigung der Jahresabrechnungen der Stockwerkeigentümergeinschaft seit der Gründung durchzuführen.
4. Die Stockwerkeigentümergeinschaft ist aufzufordern, eine Revision und Berichtigung der Erneuerungsfond der Stockwerkeigentümergeinschaft seit der Gründung durchzuführen.
5. Die Stockwerkeigentümergeinschaft ist aufzufordern Mieteinnahmen seit der Gründung der Stockwerkeigentümergeinschaft unverzüglich zu sammeln:
 - i. Herr D. _____ schuldet Miete für zwei Sitzplätze vor dem Haus circa
CHF 172,800 = 18 x 12 x 2 x 400
 - ii. F. _____ & G. _____ schulden Miete für das Garten hinter das Haus
CHF 216,000 = 18 x 12 x 1000
 - iii. H. _____ schuldet circa Miete für 3. OG Loggia
CHF 180,000 = 10 x 12 x 1500
 - iv. I. _____ schuldet Miete für zwei nördliche Terrassen 5. OG
CHF 172,800 = 18 x 12 x 2 x 400
 - v. F. _____ - Motorrad Parkplatz - Tiefgarage
CHF 21,600 = 18 x 12 x 100
6. Das beigelegte Protokoll von der 14. STWEG Versammlung am 13. März 2020 ist für nichtig zu erklären und aufzuheben. Das 14. STWEG Versammlung muss mit einem neuen Verwalter mit der nötigen Fachkompetenz eine Stockwerkeigentümergeinschaft zu verwalten, wiederholt werden.
7. Alle Beschüsse im Protokoll sind für nichtig zu erklären. Diese Beschlüsse sind wie immer falsch protokolliert als "einstimmig genehmigt" bzw "einstimmig abgelehnt", was offensichtlich nicht stimmt.
8. Alle Kosten für dieses für Verfahren zu Lasten von Herr D. _____, der behauptet, ein erfahrender Verwalter zu sein, aber offensichtlich nicht die nötig Fachkompetenz hat, die Verwaltung ein Stockwerk-

eigentümergeinschaft zu führen und die Stockwerkeigentümergeinschaft seit der Gründung jahrelang betrogen hat.

9. Eine vollständige Kopie der Verwaltungsakten mit Aktenverzeichnis ist mir zu übergeben.
10. Die Stockwerkeigentümergeinschaft ist D._____ aufzufordern, der Stockwerkeigentümergeinschaft zu entschädigen, für alle Geld das D._____ aus der Stockwerkeigentümergeinschaft Bankkontos ohne Genehmigung von der Stockwerkeigentümergeinschaft abgehoben hat. (Nebenkosten sowie auch Erneuerungsfond.)
11. Die Erweiterung des Dach, dass am 29. April 2020 von Firma J._____ ist auf Kosten D._____ zu entfernen.
12. Das Schloss auf dem Hinter Eingangtür im Erdgeschoss vom Kellerabteilung ins Garten, dass gerade montiert wurde, ist auf Kosten von D._____ zu entfernen.
13. Die Kosten für die Glasplatte in der 3. OG Loggia, die ohne einen Beschluss von H._____ ersetzt wurde ist, sind von H._____ zu ertragen, falls die aus die Stockwerkeigentümerkonto bezahlt wurde.
14. Die drei Kameras die von I._____ im Treppenhaus montiert wurden, sind umgehend zu entfernen.
15. Das Motorrad von F._____ das im Tiefgarage parkiert ist, ist abzuschleppen.
16. Die Kosten für die Sanierung der Terrasse am 5. OG ist von I._____ zu ertragen.
17. Die Bäume und Pflanzen in der zwei Sitzplätze vor dem Hause sind auf Kosten von D._____ zu entfernen.
18. Die Bäume und Pflanzen im Garten vor dem Hause sind auf Kosten von F._____ & G._____ zu entfernen.
19. Das Treppenhaus im Garten die zum Loggia im 1. OG führt sind ist auf Kosten von F._____ & G._____ zu entfernen.
20. Alle Rechnungen seinen Strafverteidiger RA X._____, die D._____ aus der Stockwerkeigentümerkonto bezahlt hat, müssen unverzüglich zurückerstattet.
21. Aufhebung von Sonderrechte im Bezug auf Garten - F._____ & G._____
22. Aufhebung von Sonderrechte im Bezug auf nördliche Sitzplatz vor dem Hause - D._____ "

Urteil des Bezirksgerichtes:

1. Auf die Klage wird nicht eingetreten.
2. Die Entscheidgebühr wird festgesetzt auf Fr. 800.–. Weitere Kosten bleiben vorbehalten.
3. Die Gerichtskosten werden der klagenden Partei auferlegt.
4. Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.

[5./6. Mitteilung/Rechtsmittel]

Berufungsanträge:

der Klägerin (act. 10, sinngemäss):

1. Es sei der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zu erteilen.
2. Die Verfügung des Bezirksgerichts Zürich, 10. Abteilung, Einzelgericht, vom 30. September 2020 sei aufzuheben.
3. Das Verfahren sei zur Behandlung an das Bezirksgericht Zürich zurück zu weisen.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beklagten.

Erwägungen:

1. Ausgangslage und Prozessverlauf

1.1. Die Klägerin ist offenbar Stockwerkeigentümerin einer Stockwerkeinheit in der Liegenschaft B._____-Strasse 1, C._____. Sie ist mit zahlreichen Regelungen, Beschlüssen und Verwaltungshandlungen nicht einverstanden und strebt unter anderem die Abberufung des aktuellen Verwalters und die Ernennung eines neuen Verwalters an. Nachdem anlässlich der Schlichtungsverhandlung vom 8. Juli 2020 keine Einigung erzielt werden können, stellte die Friedensrichterin gleichentags die Klagebewilligung aus (act. 1). In der Folge reichte die Kläge-

rin am 13. September 2020 die obgenannte Klage bei der Vorinstanz ein (act. 2). Zusammen mit ihrer Klage reichte sie eine Kopie einer von ihr verfassten Aufsichtsbeschwerde gegen das Friedensrichteramt K. _____, datiert vom 24. Juli 2020, ins Recht (act. 3). Die Vorinstanz trat auf die Klage mit Verfügung vom 30. September 2020 nicht ein (act. 5).

1.2. Gegen den Nichteintretensentscheid der Vorinstanz, welcher ihr am 12. Oktober 2020 zugestellt wurde, erhob die Klägerin mit Eingabe vom 15. Oktober 2020 rechtzeitig Berufung. Da die Berufung offensichtlich unbegründet ist, kann auf die Einholung einer Berufungsantwort verzichtet werden (Art. 312 Abs. 1 ZPO). Der Prozess erweist sich als spruchreif.

2. Mangelnde sachliche Zuständigkeit des Einzelgerichts

2.1. Die Klägerin rügt in ihrer Berufung, die Vorinstanz sei von einer Forderung von mehr als Fr. 800'000.– ausgegangen. Sie verlange aber nicht die Bezahlung dieser Forderung an sich selbst, sondern sie verlange von der Beklagten, dass diese die genannte Forderung von den einzelnen Stockwerkeigentümern einfordere (act. 10).

2.2. Die Vorinstanz begründete den Nichteintretensentscheid damit, dass in der Klagebewilligung zwar ein Streitwert von unter Fr. 30'000.– genannt werde, aber allein aufgrund des Rechtsbegehrens 5 Forderungen im Betrag von knapp Fr. 800'000.– im Streit lägen. Deshalb falle die Klage nicht in die sachliche Zuständigkeit des Einzelgerichts, sondern das Kollegialgericht sei für die Klage zuständig.

2.3. Das Gericht prüft die Prozessvoraussetzungen von Amtes wegen (Art. 60 ZPO). Dazu gehört unter anderem auch die sachliche Zuständigkeit des Gerichts (Art. 59 Abs. 2 lit. b ZPO). Gemäss § 24 lit. a GOG entscheidet das Einzelgericht über Streitigkeiten im vereinfachten Verfahren gemäss Art. 243 ZPO, die nicht einer anderen Instanz zugewiesen sind. Art. 243 ZPO sieht das vereinfachte Verfahren für vermögensrechtliche Streitigkeiten bis zu einem Streitwert von Fr. 30'000.– vor. Der Streitwert wird gemäss Art. 91 ZPO durch das Rechtsbegeh-

ren bestimmt. Lautet das Rechtsbegehren nicht auf eine bestimmte Geldsumme, so setzt das Gericht den Streitwert fest, sofern sich die Parteien darüber nicht einigen oder ihre Angaben offensichtlich unrichtig sind.

2.4. Die Klägerin hat mit ihrer Klage zahlreiche Rechtsbegehren gestellt. Sie verfolgt damit zweifellos einen wirtschaftlichen Zweck, so dass eine vermögensrechtliche Streitigkeit vorliegt. Aus keinem der Rechtsbegehren 1–4 oder 6–22 ergibt sich der Streitwert aus dem Rechtsbegehren selbst. Bei der Klägerin handelt es sich um eine juristische Laiin, weshalb ihr grundsätzlich gestützt auf die richterliche Fragepflicht (Art. 56 ZPO) eine Frist zur Bezifferung des Streitwertes anzusetzen wäre. Allerdings erübrigt sich ein solches Vorgehen, weil allein aufgrund des Rechtsbegehrens 5 ein Fr. 30'000.– übersteigender Streitwert resultiert. Mit dem Rechtsbegehren 5 verlangt die Klägerin, die Beklagte habe von verschiedenen Stockwerkeigentümern "Mietzinseinnahmen" im Gesamtbetrag von Fr. 763'200.– einzufordern. Die Klägerin weist in ihrer Berufung darauf hin, dass sie von der Beklagten nicht die Bezahlung dieses Betrages an sich selbst verlange. Ihr Interesse erstreckt sich davon ausgehend nicht auf die Gesamtforderung im Betrag von Fr. 763'200.–, sondern auf ihren mutmasslichen Anteil im Umfang ihrer Wertquote. Die Wertquote der Klägerin ist zwar nicht aktenkundig, aber aufgrund ihrer Angaben ist davon auszugehen, dass die im Stockwerkeigentum stehende Liegenschaft an der B.____-Strasse 1 aus sechs Stockwerkeigentumseinheiten besteht: EG D.____, 1. OG F.____ und G.____, 2. OG Klägerin, 3. OG H.____, 4. OG L.____ und M.____ und 5. OG I.____ (act. 2 S. 1). Vor diesem Hintergrund durfte die Vorinstanz, ohne weitere Abklärungen zu tätigen oder die Klägerin zur Bezifferung des Streitwertes aufzufordern, annehmen, dass der Streitwert der Klage insgesamt den Betrag von Fr. 30'000.– übersteigt, zumal es sich beim Rechtsbegehren 5 um eines von 22 Rechtsbegehren handelt.

2.5. Nach dem Gesagten ist die Vorinstanz zu Recht zum Schluss gelangt, dass der Streitwert der Klage vom 13. September 2020 den Betrag von Fr. 30'000.– übersteigt und die Klage deshalb nicht in die Zuständigkeit des Einzelgerichts fällt. Die Berufung ist folglich abzuweisen und der Nichteintretensentscheid zu bestätigen.

3. Gültigkeit der Klagebewilligung

3.1. Die Klägerin weist in ihrer Klage darauf hin, auf ihre Beschwerde gegen das Friedensrichteramt K._____ sei mit der Begründung nicht eingetreten worden, es sei Aufgabe des angerufenen Gerichts, die Gültigkeit der Klagebewilligung zu prüfen (act. 2 S. 2). Die Vorinstanz hat hierzu in ihrem Nichteintretensentscheid vom 30. September 2020 keine Ausführungen gemacht, weshalb sich mit Blick auf eine allfällige Klage vor dem Kollegialgericht folgende Hinweise aufdrängen:

3.2. Wenn kein Ausnahmefall im Sinne von Art. 198 ZPO vorliegt und kein Verzicht auf ein Schlichtungsverfahren im Sinne von Art. 199 ZPO möglich ist, geht dem Entscheidverfahren vor Gericht zwingend ein Schlichtungsverfahren voraus (Art. 197 ZPO). Dessen Durchführung bzw. das Vorliegen einer Klagebewilligung (Art. 209 ZPO) stellt eine Prozessvoraussetzung dar, welche vom Gericht gemäss Art. 60 ZPO von Amtes wegen zu prüfen ist (BGE 139 III 273 E. 2). Gemäss Art. 204 Abs. 1 ZPO müssen die Parteien persönlich zur Schlichtungsverhandlung erscheinen. Die persönliche Erscheinungspflicht fällt nur dann weg, wenn einer der in Art. 204 Abs. 3 lit. a bis c ZPO genannten Gründe vorliegt. Durch die Pflicht zum persönlichen Erscheinen zur Schlichtungsverhandlung soll ein persönliches Gespräch zwischen den Parteien vor einer allfälligen Klageeinreichung ermöglicht werden. Art. 204 Abs. 1 ZPO zielt in diesem Sinne darauf ab, diejenigen Personen zu einer Aussprache zusammenzubringen, die sich miteinander im Streit befinden und die über den Streitgegenstand auch selber verfügen können (BGer 4A_51/2015 vom 20. April 2015, E. 3.2 mit Verweis auf BGE 140 III 70 E. 4.3).

3.3. Aus der Klagebewilligung des Friedensrichteramtes vom 8. Juli 2020 geht hervor, dass einzig Rechtsanwalt lic. iur. X._____ für die Beklagte zur Schlichtungsverhandlung erschien (act. 1 S. 2). Gemäss Art. 712t Abs. 1 ZGB vertritt der Verwalter in allen Angelegenheiten der gemeinschaftlichen Verwaltung, die in den Bereich seiner gesetzlichen Aufgaben fallen, sowohl die Gemeinschaft als auch die Stockwerkeigentümer nach aussen. Aufgrund der Angaben der Klägerin ist davon auszugehen, dass D._____ Verwalter der Stockwerkeigentümergeinschaft ist. Weder der Klagebewilligung noch den übrigen Akten lässt sich aber entnehmen, weshalb D._____ nicht für die Beklagte zur Schlichtungsverhandlung

erschien. Nur wenn ein in Art. 204 Abs. 3 lit. a bis c ZPO genannter Grund vorlag, wäre die Vertretung der Beklagten durch Rechtsanwalt lic. iur. X. _____ anlässlich der Schlichtungsverhandlung überhaupt zulässig gewesen. Andernfalls wäre der Grundgedanke des Schlichtungsverfahrens nicht eingehalten, es hätte keine gültige Schlichtungsverhandlung stattgefunden und die Klagebewilligung wäre entsprechend ungültig. Das allenfalls angerufene Kollegialgericht wird sich mit dieser Frage von Amtes wegen zu befassen haben.

4. Kosten und Entschädigung

4.1. Da die Berufung abzuweisen ist, ist die Regelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen durch die Vorinstanz zu bestätigen (Art. 106 Abs. 1 Satz 1 ZPO).

4.2. Die Vorinstanz hat die Entscheidgebühr – ohne deren Höhe zu begründen – auf Fr. 800.– festgesetzt (act. 5 S. 4, Dispositivziffer 2). Die Klägerin beanstandet, da die Vorinstanz von einem zu hohen Streitwert ausgegangen sei, seien auch die Gerichtsgebühren zu hoch festgesetzt worden (act. 10).

4.3. Wie erwähnt ist der Streitwert der Klage unklar. Er liegt jedenfalls über Fr. 30'000.–. Zur Vermeidung unnötiger Weiterungen rechtfertigt sich für die Festsetzung der Entscheidgebühr, einen in die Zuständigkeit der Vorinstanz fallenden Streitwert von Fr. 30'000.– anzunehmen. Ausgehend von diesem Streitwert beträgt die ordentliche Entscheidgebühr Fr. 3'950.– (§ 4 Abs. 1 Gebührenverordnung des Obergerichts vom 8. September 2010, GebV OG). In Anwendung von § 4 Abs. 2 GebV OG erscheint vorliegend aufgrund des geringen Zeitaufwandes eine Ermässigung auf die Hälfte als angemessen. Da das Verfahren ohne Anspruchsprüfung erledigt werden konnte, ist eine weitere Reduktion auf die Hälfte im Sinne von § 10 Abs. 1 GebV OG angezeigt. Damit erschiene grundsätzlich eine Entscheidgebühr von Fr. 990.– angemessen, weshalb gegen die Höhe der von der Vorinstanz festgesetzten Entscheidgebühr nichts einzuwenden ist.

4.4. Umständehalber (vgl. Erwägungen unter Ziff. 3 vorstehend) fallen die Kosten für das Berufungsverfahren ausser Ansatz. Der Berufungsbeklagten ist

mangels Umtrieben für das Berufungsverfahren keine Entschädigung zuzusprechen.

Es wird erkannt:

1. Die Berufung wird abgewiesen. Die Verfügung des Bezirksgerichts Zürich, 10. Abteilung, Einzelgericht, vom 30. September 2020 wird bestätigt.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidunggebühr fällt ausser Ansatz.
3. Der Berufungsbeklagten wird für das Berufungsverfahren keine Parteient-schädigung zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagte unter Beila-ge einer Kopie der Berufungsschrift (act. 10), sowie an das Bezirksgericht Zürich, 10. Abteilung – Einzelgericht, je gegen Empfangsschein.

Nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist gehen die erstinstanzlichen Akten an die Vorinstanz zurück.

5. Eine **Beschwerde** gegen diesen Entscheid an das Bundesgericht ist innert **30 Tagen** von der Zustellung an beim Schweizerischen Bundesge-richt, 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 ist unklar. Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Vorsitzende:

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. E. Lichti Aschwanden

lic. iur. S. Kröger

versandt am: