

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: PF210032-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende, Oberrichter lic. iur. et phil. D. Glur und Oberrichterin lic. iur. A. Strähl sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. S. Kröger

## Urteil vom 30. September 2021

in Sachen

**A.** \_\_\_\_\_,

Gesuchstellerin und Beschwerdeführerin

gegen

1. **B.** \_\_\_\_\_,
2. **C.** \_\_\_\_\_,
3. **D.** \_\_\_\_\_ **AG**,
4. **Stockwerkeigentümergeinschaft E.** \_\_\_\_\_,
  - a) **F.** \_\_\_\_\_,
  - b) **G.** \_\_\_\_\_,
  - c) **C.** \_\_\_\_\_,
  - d) **H.** \_\_\_\_\_,
  - e) **I.** \_\_\_\_\_,
  - f) **J.** \_\_\_\_\_,
  - g) **B.** \_\_\_\_\_,
  - h) **K.** \_\_\_\_\_,
5. **L.** \_\_\_\_\_,
6. **M.** \_\_\_\_\_ **AG**,
7. **N.** \_\_\_\_\_ **ag**,

Gesuchsgegner und Beschwerdegegner

betreffend **vorsorgliche Massnahme**

Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes Audienz des Bezirksgerichtes  
Zürich vom 9. August 2021 (ET210026)

### Erwägungen:

1.

1.1. Die Beschwerdeführerin sowie die Beschwerdegegner 1-2 und 4a-h sind Stockwerkeigentümer der Liegenschaft E.\_\_\_\_\_-strasse ... in Zürich. Gemäss Protokoll der ordentlichen Stockwerkeigentümerversammlung vom 12. März 2021 wurde B.\_\_\_\_ (Beschwerdegegner 1) bis Ende Mai 2021 bzw. bis zur Wahl einer neuen Verwaltung und deren Mandatsantritt als Verwalter der Stockwerkeigentümergeinschaft bestätigt; C.\_\_\_\_ (Beschwerdegegner 2) wurde zudem für eine weitere Jahresperiode als Stellvertreter bestätigt (act. 2/9 S. 3). Laut Protokoll der ausserordentlichen Stockwerkeigentümerversammlung vom 10. Mai 2021 wurde die D.\_\_\_\_ AG (Beschwerdegegnerin 3) als neue Verwaltung gewählt (act. 2/5). Die Beschwerdeführerin erachtet diese Beschlüsse als ungültig (vgl. act. 2/3 und act. 2/7). Aus einem E-Mail-Schreiben des Beschwerdegegners 2 vom 15. Juni 2021 ergeht, dass die Übergabe des Verwaltungsmandats an die neue Verwaltung Ende Juni 2021 stattfindet (act. 2/2). Der Beschwerdegegner 5 ist Rechtsanwalt und vertrat die Stockwerkeigentümergeinschaft in verschiedenen Verfahren (act. 10 S. 4).

1.2. Am 26. Juli 2021 stellte die Beschwerdeführerin beim Einzelgericht Audienz des Bezirksgerichts Zürich (Vorinstanz) folgendes Gesuch um Erlass vorsorglicher Massnahmen (act. 1 S. 3):

- " 1. B.\_\_\_\_, geboren tt. März 1943, vom O.\_\_\_\_ SG, P.\_\_\_\_-strasse ..., ... Zürich sei vorsorglich zu verbieten, die Stockwerkeigentümergeinschaft, E.\_\_\_\_-strasse ..., ... Zürich nach aussen tätig zu werden, Verträge abzuschliessen, Beschlüsse zu fassen, sowie auch über die Vereinsvermögen zu verfügen.
2. C.\_\_\_\_, geboren tt. März 1955, von Q.\_\_\_\_ NW, E.\_\_\_\_-strasse ..., ... Zürich sei vorsorglich zu verbieten, für die Stockwerkeigentümergeinschaft, E.\_\_\_\_-strasse ..., ... Zürich noch aussen tätig zu werden, Verträge abzuschliessen, Beschlüsse zu fassen sowie auch über das Vereinsvermögen zu verfügen.

3. Firma D'.\_\_\_\_\_ AG, R.\_\_\_\_\_ -strasse ..., ... Zürich sei vorsorglich zu verbieten, für die Stockwerkeigentümergeinschaft, E.\_\_\_\_\_ -strasse ..., ... Zürich nach aussen tätig zu werden, Verträge abzuschliessen, Beschlüsse zu fassen sowie auch über das Vereinsvermögen zu verfügen.
4. [fehlt]
5. RA L.\_\_\_\_\_, S.\_\_\_\_\_ -strasse ..., ... Zürich sei vorsorglich zu verbieten, die Stockwerkeigentümergeinschaft, E.\_\_\_\_\_ -strasse ..., ... Zürich zu vertreten.
6. Es sei der M.\_\_\_\_\_ AG, T.\_\_\_\_\_ -strasse ..., U.\_\_\_\_\_ vorsorglich zu befehlen, innerhalb von 10 Tagen die Videoüberwachung in der Tiefgarage der E.\_\_\_\_\_ -strasse ..., ... Zürich abzumontieren.
7. Es sei der N'.\_\_\_\_\_ AG, V.\_\_\_\_\_ -strasse ..., ... Zürich (gemeint N.\_\_\_\_\_ ag) vorsorglich gerichtlich zu befehlen, innerhalb von 10 Tagen sicherzustellen, dass die Videosprechanlage der Gesuchstellerin und die Haustürklingeln beim Hauseingang wieder funktionieren.
8. Alle Beschlüsse der 15. ordentlichen Stockwerkeigentümergeinschaft vom 12. März 2021 seien vorsorglich für nichtig zu erklären und aufzuheben.
9. Alle Beschlüsse der ausserordentlichen Stockwerkeigentümergeinschaft vom 10. Mai 2021 seien vorsorglich für nichtig zu erklären und aufzuheben.
10. Beschluss 7b der 14. ordentlichen Stockwerkeigentümergeinschaft vom 13. März 2020 sei vorsorglich für nichtig zu erklären und aufzuheben.
11. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Gesuchsgegner."

1.3. Mit Urteil vom 9. August 2021 wies die Vorinstanz das Gesuch ab (act. 10 [= act. 12 = act. 3]). Dagegen erhob die Beschwerdeführerin am 30. August 2021 rechtzeitig Beschwerde. Sie verlangt, das Urteil der Vorinstanz sei aufzuheben, und ihre vor Vorinstanz gestellten Anträge seien gutzuheissen; den Beschwerdegegnern 1-3 und 5 sei vorsorglich zu verbieten, für die Stockwerkeigentümergeinschaft zu handeln bzw. diese zu vertreten. Zusätzlich stellt sie neu den Antrag, die Vorinstanz sei anzuweisen, einen Verwalter der Stockwerkeigentümergeinschaft zu ernennen (vgl. act. 11).

1.4. Die vorinstanzlichen Akten wurden von Amtes wegen beigezogen (act. 1-8). Der verlangte Kostenvorschuss wurde rechtzeitig geleistet (act. 13-15).

Vom Einholen einer Beschwerdeantwort kann abgesehen werden (vgl. Art. 322 Abs. 1 ZPO).

2.

2.1. Das Verfahren betrifft ein Begehren um Anordnung vorsorglicher Massnahmen, dessen Streitwert die Vorinstanz auf rund Fr. 9'000.– bezifferte (act. 10 E. 9). Erstinstanzliche Entscheide über vorsorgliche Massnahmen sind mit Beschwerde anfechtbar, wenn der Streitwert unter Fr. 10'000.– liegt (Art. 308 Abs. 2 i.V.m. Art. 319 lit. a ZPO). Mit der Beschwerde kann die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Neue Anträge, Tatsachen und Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 ZPO).

2.2. Auf den im Beschwerdeverfahren neu gestellten Antrag Ziffer 6, die Vorinstanz sei gerichtlich anzuweisen, einen Verwalter der Stockwerkeigentümergeinschaft zu ernennen (act. 11 S. 2), ist demnach nicht einzutreten.

2.3. Die Beschwerde ist bei der Rechtsmittelinstanz innert der Rechtsmittelfrist schriftlich, begründet und mit Anträgen versehen einzureichen (Art. 321 Abs. 1 ZPO). Bei Rechtsmitteleingaben von Laien genügt als Antrag eine Formulierung, aus der sich mit gutem Willen herauslesen lässt, wie das Obergericht entscheiden soll. Als Begründung reicht es aus, wenn auch nur ganz rudimentär zum Ausdruck kommt, weshalb der angefochtene Entscheid nach Auffassung der Beschwerde führenden Partei unrichtig sein soll. Die Beschwerde führende Partei muss sich mit der Begründung des vorinstanzlichen Entscheides auseinandersetzen und die behaupteten Mängel wenigstens in groben Zügen aufzeigen. Sind auch diese Voraussetzungen nicht gegeben, wird auf eine Beschwerde nicht eingetreten (vgl. statt Vieler: OGer ZH PF130050 vom 25. Oktober 2013, E. II./2.1).

2.4. Die Vorinstanz hat die rechtlichen Voraussetzungen für die Anordnung vorsorglicher Massnahmen zutreffend dargelegt, darauf kann verwiesen werden (act. 10 E. 4). Mit Bezug auf die beantragten Handlungs- und Vertretungsverbote

(vorinstanzliche Rechtsbegehren 1 bis 5) führte die Vorinstanz aus, die Beschwerdeführerin zeige auf und dokumentiere, welche Probleme aus ihrer Sicht bei der Stockwerkeigentümergeinschaft bestünden. Sie schildere aber nicht, welcher nicht leicht wiedergutzumachende Nachteil ihr daraus entstehe. Würde ihr Gesuch gutgeheissen, könnte zudem weder der frühere Verwalter B.\_\_\_\_\_ noch dessen Stellvertreter C.\_\_\_\_\_ noch die (allenfalls) neue Verwaltung D.\_\_\_\_\_ AG noch der bisherige Rechtsvertreter L.\_\_\_\_\_ für die Stockwerkeigentümergeinschaft handeln und diese vertreten. Die Stockwerkeigentümergeinschaft wäre faktisch handlungsunfähig, was nicht im Interesse der Gemeinschaft liege, auch nicht in jenem der Beschwerdeführerin. Die diesbezüglichen Rechtsbegehren seien deshalb mangels nicht leicht wieder gutzumachenden Nachteils und mangels Verhältnismässigkeit der beantragten Massnahmen abzuweisen (act. 10 E. 5.2.).

2.5. Die Beschwerdeführerin führt in ihrer Beschwerde aus, B.\_\_\_\_\_ sei zwar zurück getreten, übe aber immer noch Tätigkeiten als Verwalter aus. Die Bestätigung von C.\_\_\_\_\_ als Stellvertreter sowie die Wahl der D.\_\_\_\_\_ AG seien nichtig. Auch die Unterzeichnung der Anwaltsvollmacht für Rechtsanwalt L.\_\_\_\_\_ durch B.\_\_\_\_\_ und C.\_\_\_\_\_ sei ungültig. Offenbar seien der Stockwerkeigentümergeinschaft dadurch im Jahr 2020 Anwaltskosten von über Fr. 40'000.– entstanden, die B.\_\_\_\_\_ ihr mit der Nebenkostenabrechnung vom 12. März 2021 in Rechnung gestellt habe. Solche Kosten gehörten nicht in die Erfolgsrechnung der Stockwerkeigentümergeinschaft. Es sei auch weder ein Beschluss gefasst worden, Rechtsanwalt L.\_\_\_\_\_ zu mandatieren, noch sei ein entsprechendes Budget genehmigt worden. Die beantragten Handlungs- und Vertretungsverbote seien daher begründet. Der Schluss der Vorinstanz, bei einer Gutheissung ihrer Anträge wäre die Stockwerkeigentümergeinschaft dann handlungsunfähig, sei falsch. Sie sei vielmehr (bereits jetzt) handlungsunfähig, da nicht klar sei, wer als Verwalter handeln dürfe. Eine Gutheissung ihres Gesuchs würde die Stockwerkeigentümergeinschaft dazu zwingen, einen Verwalter zu ernennen, ansonsten könnte nach Art. 712q ZGB die Ernennung eines Verwalters durch das Gericht verlangt werden (vgl. act. 11).

2.6. Zweck von vorsorglichen Massnahmen ist es, vor oder während der Rechtshängigkeit eines Hauptprozesses vorläufigen Rechtsschutz zu gewähren, wenn der gesuchstellenden Partei bei Zuwarten bis zur Entscheidung im Hauptprozess ein nicht leicht zu ersetzender Schaden oder ein anderer Nachteil drohen würde (BSK ZPO-SPRECHER, 3. Aufl. 2017, vor Art. 261-269 N 2). Die gesuchstellende Partei hat daher glaubhaft zu machen, dass ihr durch ein rechtswidriges Verhalten der Gegenpartei ein – auch durch einen späteren Prozessgewinn – *nicht leicht wiedergutzumachender Nachteil* droht, der nur durch eine vorsorgliche Massnahme abgewendet werden kann. Gemeint ist immer ein Nachteil, der in der Zukunft droht, nicht ein Nachteil, der schon in der Vergangenheit eingetreten ist. Der befürchtete Nachteil muss aufgrund objektiver Anhaltspunkte wahrscheinlich sein. Nicht massgeblich sind die subjektiven Vorstellungen der gesuchstellenden Partei (BSK ZPO-SPRECHER, Art. 261 N 25, 37).

2.7. Die Beschwerdeführerin geht in der Beschwerde weder auf die Erwägungen der Vorinstanz ein, noch führt sie aus, inwiefern sie einen nicht leicht wiedergutzumachenden Nachteil in diesem Sinne vor Vorinstanz dargelegt hätte. Die von ihr beanstandeten Handlungen von B.\_\_\_\_\_ (vgl. act. 2 Rz 4, 7, 11) betreffen den Zeitraum vor der offenbar per Ende Juni 2021 erfolgten Mandatsübergabe an die neue Verwaltung. Dass er trotz Rücktritt weiterhin als Verwalter tätig ist, wie es die Beschwerdeführerin geltend macht, ist nicht erkennbar. Auch bezüglich der weiteren Personen sagt sie nicht, inwieweit durch konkrete Handlungen in naher Zukunft ein Nachteil droht, welcher später nicht leicht wiedergutzumachen wäre. Die Beschwerdeführerin hat offenbar die Beschlüsse der Stockwerkeigentümersversammlungen vom 12. März 2021 und vom 10. Mai 2021 angefochten (vgl. Schlichtungsgesuche act. 2/3 und act. 2/7). Ob die Bestellung der D.\_\_\_\_\_ AG als neue Verwalterin gültig zustande kam, wird in diesem Verfahren zu prüfen sein. Das Verfahren zur Anordnung vorsorglicher Massnahmen dient nicht dazu, vorher eine neue Wahl oder die Bestellung eines Verwalters durch das Gericht zu erzwingen, wie es die Beschwerdeführerin offenbar anstrebt (vgl. act. 11 letzte Seite). Die Beschwerde ist bezüglich der beantragten Handlungs- und Vertretungsverbote daher abzuweisen, soweit darauf mangels hinreichender Begründung überhaupt eingetreten werden kann.

2.8. Zu den Erwägungen der Vorinstanz betreffend Abweisung der übrigen Anträge äussert sich die Beschwerdeführerin in der Beschwerde nicht. Soweit sie auch diesbezüglich die Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids und die Gutheissung der gestellten Anträge verlangt, ist darauf mangels Begründung ebenfalls nicht einzutreten.

3.

3.1. Da die Beschwerdeführerin unterliegt, sind ihr die Kosten des Beschwerdeverfahrens aufzuerlegen (vgl. Art. 106 Abs. 1 ZPO). Ausgehend von einem Streitwert von rund Fr. 9'000.– und in Anwendung von § 12 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 4 Abs. 1 und 2 sowie § 8 Abs. 1 GebV OG ist die zweitinstanzliche Entscheidgebühr auf Fr. 800.– festzusetzen. Die Kosten sind mit dem von der Beschwerdeführerin geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen (Art. 111 Abs. 1 ZPO)

3.2 Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen, da die Beschwerdeführerin mit ihrer Beschwerde unterliegt und der Beschwerdegegnerin keine Aufwendungen entstanden sind, die zu entschädigen wären.

**Es wird erkannt:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 800.– festgesetzt und der Beschwerdeführerin auferlegt.

Die Kosten des zweitinstanzlichen Verfahrens werden mit dem von der Beschwerdeführerin geleisteten Vorschuss verrechnet.

3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegner (an die Beschwerdegegnerin 3 für sich und für die Beschwerdegegnerin 4) unter Beilage eines Doppels von act. 11, sowie an die Vorinstanz, je gegen Empfangsschein, und an die Obergerichtskasse.

Die erstinstanzlichen Akten gehen nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist an die Vorinstanz zurück.

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 Entscheid über vorsorgliche Massnahmen im Sinne von Art. 98 BGG.

Es handelt sich um eine vermögensrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 9'000.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. S. Kröger

versandt am:  
4. Oktober 2021