

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: PP190035-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende, Oberrichter Dr. P. Higi und Oberrichter Dr. M. Sarbach sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. S. Kröger

## Urteil vom 27. September 2019

in Sachen

**Stockwerkeigentümergeinschaft A. \_\_\_\_\_-Strasse ...**,  
Klägerin und Beschwerdeführerin

vertreten durch B. \_\_\_\_\_ AG

gegen

1. **C. \_\_\_\_\_**,

2. **D. \_\_\_\_\_**,

Beklagte und Beschwerdegegner

betreffend **Forderung**

**Beschwerde gegen eine Verfügung des Einzelgerichtes des Bezirksgerichtes Bülach vom 12. August 2019; Proz. FV190054**

### Erwägungen:

1.

1.1. Die B.\_\_\_\_\_ AG ist die Verwalterin der Stockwerkeigentümergeinschaft A.\_\_\_\_\_ -Strasse ... in E.\_\_\_\_\_ (act. 3). Am 11. Juli 2019 erhob die B.\_\_\_\_\_ AG namens der Stockwerkeigentümergeinschaft (Klägerin) beim Bezirksgericht Bülach Klage gegen C.\_\_\_\_\_ und D.\_\_\_\_\_ (Beklagte). Sie verlangte, die Beklagten seien zur Bezahlung ausstehender Stockwerkeigentümerbeiträge im Betrag von Fr. 7'899.94 nebst Zinsen und Kosten zu verpflichten (act. 1-2). Ihre Vertretungsbefugnis stützte die B.\_\_\_\_\_ AG auf den Verwaltungsvertrag vom 23. November 2017 (act. 3).

1.2. Mit Verfügung vom 24. Juli 2019 erwog die Vorinstanz, der Verwaltungsvertrag genüge als Ermächtigung zur Vertretung im Prozess nicht. Ausserdem sei nicht klar, wer die Klage unterzeichnet habe, weshalb die Zeichnungsberechtigung nicht geprüft werden könne. Entsprechend setzte sie der Klägerin Frist zur Ergänzung der Klageeingabe an mit der Androhung, bei Säumnis gelte die Klage als nicht erfolgt (act. 5).

1.3. Mit Schreiben an die Vorinstanz vom 29. Juli 2019 verwies die B.\_\_\_\_\_ AG erneut auf den Verwaltungsvertrag und ersuchte um Erläuterung, weshalb eine weitere Ermächtigung benötigt werde (act. 7).

1.4. Mit Verfügung vom 12. August 2019 entschied die Vorinstanz, die Klage vom 11. Juli 2019 gelte als nicht erfolgt und schrieb das Verfahren ab (act. 9 = act. 13/1 = act. 14). Mit Schreiben vom 23. August 2019 gelangte die B.\_\_\_\_\_ AG namens der Klägerin unter Bezugnahme auf den vorinstanzlichen Entscheid an das Obergericht (act. 12). Die Eingabe wurde als Beschwerde entgegen genommen. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1-10). Da sich die Beschwerde sogleich als unbegründet erweist, kann auf die Einholung einer Beschwerdeantwort verzichtet werden (Art. 322 Abs. 1 ZPO). Den Beklagten ist lediglich mit dem vorliegenden Entscheid ein Doppel der Beschwerdeschrift zuzustellen.

2.

2.1. Mit Beschwerde kann die unrichtige Rechtsanwendung sowie die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Die Beschwerde ist innerhalb der Rechtsmittelfrist schriftlich, begründet und mit Rechtsmittelanträgen versehen einzureichen (Art. 321 Abs. 1 ZPO). Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind gemäss Art. 326 Abs. 1 ZPO im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen.

2.2. Die Vorinstanz führte zur Begründung des angefochtenen Entscheids aus, die Einräumung einer generellen Vollmacht an die Verwaltung für beliebige zukünftige ordentliche Prozesse sei nicht ausreichend, worauf die Klägerin mit Verfügung vom 24. Juli 2019 hingewiesen worden sei. Ferner habe die Klägerin entgegen der Aufforderung der Vorinstanz nicht spezifiziert, wer die Klage unterzeichnet habe. Aufgrund der Unterschriften in der Eingabe vom 29. Juli 2019 sei erkennbar, dass es sich um F.\_\_\_\_\_ und G.\_\_\_\_\_ handle. Gemäss Handelsregistereintrag sei F.\_\_\_\_\_ für die B.\_\_\_\_\_ AG nur kollektiv und G.\_\_\_\_\_ gar nicht zeichnungsberechtigt. Da der Mangel der Bevollmächtigung innert Frist nicht behoben worden sei, gelte die Klage androhungsgemäss als nicht erfolgt (act. 14).

2.3. Mit ihrer Beschwerde reicht die B.\_\_\_\_\_ AG neu zwei Vollmachten zugunsten von G'.\_\_\_\_\_ ein. Eine ist von H.\_\_\_\_\_, einzelzeichnungsberechtigter Geschäftsführer der B.\_\_\_\_\_ AG, und die andere von Mitgliedern der Klägerin unterzeichnet (act. 13/2; act. 13/4). Diese neuen Beilagen sowie die diesbezüglichen Erläuterungen der B.\_\_\_\_\_ AG sind im Beschwerdeverfahren verspätet und können nicht mehr berücksichtigt werden (vgl. E. 2.1.; Art. 326 Abs. 1 ZPO).

Zu den Ausführungen der Vorinstanz im angefochtenen Entscheid äussert sich die B.\_\_\_\_\_ AG in ihrer Beschwerde nicht. Insbesondere liess sie die vorinstanzliche Annahme unbeanstandet, die Klageeingabe sei von F.\_\_\_\_\_ und G.\_\_\_\_\_ unterzeichnet, welche gemäss Handelsregister nicht ausreichend zeichnungsberechtigt seien. Die Vorinstanz schloss zu Recht, nachdem dieser Mangel nicht innert angesetzter Frist behoben worden sei, liege keine rechtsgültig unterzeichnete Klage vor und schrieb das Verfahren bereits aus diesem Grund zutreffend ab. Die

B.\_\_\_\_\_ AG setzt sich des Weiteren auch nicht mit der Erwägung auseinander, der Verwaltungsvertrag genüge nicht als Bevollmächtigung zur Vertretung der Klägerin im Prozess. Darauf ist daher nicht näher einzugehen. Die Beschwerde erweist sich nach dem Gesagten als unbegründet und ist abzuweisen.

3.

Die Kosten des Beschwerdeverfahrens sind bei diesem Ausgang wie bereits vor Vorinstanz der B.\_\_\_\_\_ AG aufzuerlegen. Ausgehend von einem Streitwert im Beschwerdeverfahren von Fr. 7'899.94 ist die zweitinstanzliche Entscheidgebühr in Anwendung von § 12 Abs. 1 und 2 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 lit. a, c und d sowie § 4 Abs. 1 und 2 der Gebührenverordnung des Obergerichts vom 8. September 2010 (GebV OG) auf Fr. 450.00 festzusetzen.

Da den Beklagten im Beschwerdeverfahren keine Umtriebe entstanden sind, ist ihnen keine Parteientschädigung zuzusprechen.

#### **Es wird erkannt:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 450.– festgesetzt und B.\_\_\_\_\_ AG auferlegt.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beklagten unter Beilage eines Doppels von act. 12, sowie an die Vorinstanz, je gegen Empfangsschein.

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 Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG.

Es handelt sich um eine vermögensrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 7'900.—.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. S. Kröger

versandt am: