

# Obergericht des Kantons Zürich

I. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: PP210039-O/U

damit vereinigt Geschäfts-Nr. PP210040-O

Mitwirkend: Oberrichterin Dr. M. Kriech, Vorsitzender,  
Oberrichterin Dr. L. Hunziker Schnider und Oberrichter  
lic. iur. M. Spahn sowie Gerichtsschreiber lic. iur. F. Rieke

## Beschluss und Urteil vom 10. August 2021

in Sachen

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

2. **B.**\_\_\_\_\_,

Beklagte und Beschwerdeführer

gegen

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

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

3. **E.**\_\_\_\_\_,

4. **F.**\_\_\_\_\_,

5. **G.**\_\_\_\_\_,

6. **H.**\_\_\_\_\_,

7. **I.**\_\_\_\_\_,

8. **J.**\_\_\_\_\_,

9. **K.**\_\_\_\_\_,

Kläger und Beschwerdegegner

alle vertreten durch Rechtsanwalt Dr. sc. nat. et lic. iur. X. \_\_\_\_\_

betreffend **Forderung**

**Beschwerden gegen ein Urteil und eine Verfügung des Einzelgerichts im vereinfachten Verfahren am Bezirksgericht Meilen vom 24. Juni 2021 (FV210012-G)**

### **Erwägungen:**

1. a) Mit Urteil und Verfügung vom 24. Juni 2021 verpflichtete das Bezirksgericht Meilen (Vorinstanz) die Beklagten (unter solidarischer Haftung für den gesamten Betrag), an die L.\_\_\_\_\_ GmbH zuhanden der Eigentümergemeinschaft M.\_\_\_\_\_ 1–2, N.\_\_\_\_\_ Fr. 390.35 und Fr. 915.--, je nebst Zins, zu leisten; die Rechtsvorschläge in den entsprechenden Betreibungen gegen die beiden Beklagten wurden in diesem Umfang aufgehoben und die Kosten- und Entschädigungsfolgen wurden zu Lasten der Beklagten geregelt (Urk. 27 = Urk. 30).

b) Hiergegen erhoben beide Beklagten am 22. Juli 2021 fristgerecht je eine als Berufung überschriebene Beschwerde. Die Beschwerde des Beklagten 1 wurde unter der vorliegenden Geschäfts-Nummer angelegt, diejenige der Beklagten 2 unter der Geschäfts-Nummer PP210040-O. Mit ihren Beschwerden stellten die Beklagten die folgenden Beschwerdeanträge (Urk. 29 S. 2, Urk. 33/29 S. 2):

- "1. Urteil und Verfügung des Bezirksgerichts Meilen vom 24. Juni 2021, Geschäfts-Nr.: FV210012-G/U (FV210012-G/km A.\_\_\_\_\_, FV210012-G/km B.\_\_\_\_\_), seien aufzuheben;
2. Die Klage sei vollumfänglich abzuweisen;
3. Eventualiter sei die Sache zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen;
4. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Berufungsbeklagten."

c) Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen. Da sich die Beschwerden sogleich als unbegründet erweisen, kann auf weitere Prozesshandlungen verzichtet werden (vgl. Art. 322 Abs. 1 ZPO).

2. a) Die Vorinstanz hat als Rechtsmittel gegen ihren Entscheid die Berufung belehrt (Urk. 30 Dispositiv-Ziffer 10) und die Beklagten haben ihre Rechtsmitteleingaben als Berufung bezeichnet (Urk. 29 S. 1, Urk. 33/29 S. 1). Aufgrund des von der Vorinstanz mit Fr. 1'330.-- bezifferten Streitwerts (Urk. 30 S. 16) ist jedoch gegen den vorinstanzlichen Entscheid die Beschwerde das zulässige Rechtsmittel (Art. 308 Abs. 2, Art. 319 lit. a ZPO). Die Rechtsmitteleingaben der Beklagten sind daher als Beschwerden entgegenzunehmen.

b) Die Beklagten haben gegen den gleichen vorinstanzlichen Entscheid je eine eigene Beschwerde erhoben (vgl. Urk. 29 S. 2 unten). Dies ist zulässig, da sie nicht eine notwendige, sondern eine einfache Streitgenossenschaft bilden und damit jeder unabhängig vom andern ein eigenes Rechtsmittel erheben kann (Art. 71 Abs. 3 ZPO). Da jedoch für beide Beschwerdeverfahren die gleichen Leistungspflichten zu beurteilen sind und diese auf den gleichen Tatsachen und Rechtsgründen beruhen, sind die beiden Beschwerdeverfahren zu vereinigen und unter der vorliegenden Geschäfts-Nummer fortzuführen (Art. 125 lit. c ZPO). Die Akten des Beschwerdeverfahrens PP210040-O sind als Urk. 33 zu den Akten des vorliegenden Beschwerdeverfahrens zu nehmen.

3. Die Vorinstanz begründete ihr Urteil im Wesentlichen wie folgt:

a) Strittig seien ausstehende Akontozahlungen für das Jahr 2019 für die Betriebskosten einer Tiefgarage. Diese liege auf insgesamt vier Liegenschaften, welche im Eigentum (meist Miteigentum) der Parteien stünden. Im Grundbuch angemerkt seien die Vereinbarungen, dass die sich auf den verschiedenen Grundstücken befindlichen Anlageteile im Eigentum des entsprechenden Grundstücks bleiben würden und dass für Verwaltungshandlungen die gleichen Vorschriften gelten sollten, wie wenn die Garage im Miteigentum der Beteiligten stünde; im Grundbuch eingetragen seien sodann auch gegenseitige Dienstbarkeiten über den Fortbestand und die Benützung der Tiefgarage (Urk. 30 S. 4 f.).

b) Zwar erscheine fraglich, ob die auf den vier Grundstücken gelegenen Anlageteile der Tiefgarage baulich und funktional derart eigenständig seien, dass sie jeweils ein eigenes rechtliches Schicksal haben (d.h. im Eigentum des entsprechenden Grundstücks stehen) könnten. Jedoch seien so oder so auf die gemeinsame Tiefgarage die Vorschriften über das Miteigentum anwendbar, entweder zufolge der angemerkten Vereinbarungen oder dann zufolge dessen, dass die Tiefgarage mangels Eigenständigkeit der Anlageteile nicht im Eigentum der einzelnen Grundstücke, sondern nur im gemeinschaftlichen Eigentum stehen könnte, welches wiederum als Miteigentum zu qualifizieren wäre (Urk. 30 S. 9 f.).

c) Die Kläger würden geltend machen, die Pflicht zur Zahlung von Akontobeiträgen beruhe auf einem anlässlich der Eigentümerversammlung vom 14. März 2019 gefassten (Mehrheits-)Beschluss. Die Beklagten würden einwenden, über Akontozahlungen sei an dieser Versammlung nicht gesprochen worden und das Protokoll der Versammlung gebe die tatsächlichen Ereignisse unzutreffend wieder. Strittig sei damit insbesondere, ob anlässlich der Eigentümerversammlung vom 14. März 2019 ein (Mehrheits-)Beschluss betreffend Akontozahlungen gefasst worden sei. Dass die Akontozahlungen wie alljährlich üblich traktandiert und behandelt worden seien, sei unbestritten geblieben. Gemäss dem Protokoll dieser Versammlung habe eine entsprechende Beschlussfassung stattgefunden, wobei sich die Versammlung einstimmig mit dem vorgeschlagenen Zahlungsmodus einverstanden erklärt habe. Zwar dürfte der Einwand der Beklagten, dass das Protokoll die tatsächlichen Ereignisse nur unvollständig wiedergebe, teilweise zutreffen, denn es sei unbestrittenerweise zu Meinungsverschiedenheiten gekommen, ob über die Korrektheit der Jahresrechnung 2018 diskutiert werden solle, im Protokoll sei ein solcher Disput jedoch nicht vermerkt. Dass das Protokoll aber auch in Bezug auf die Beschlussfassung über die Akontozahlungen unzutreffend und/oder unvollständig abgefasst worden sei, würden die Beklagten nicht substantiiert geltend machen. Der Beklagte 1 sei sich nur zu 55 % sicher, dass er im Nachgang zur Versammlung überhaupt auf die Fehlerhaftigkeit des Protokolls hingewiesen habe; entsprechende Beweismittel seien nicht eingereicht worden (Urk. 30 S. 11 f.).

d) Die Festlegung der Zahlungsmodalitäten für den Unterhalt der Tiefgarage stelle eine gewöhnliche Verwaltungshandlung dar. Es genüge damit ein Beschluss nach Köpfen. Gemäss der Präsenzliste seien zumindest der Beklagte 1 sowie die Kläger 2, 3, 5, 6, 8 und 9 physisch zugegen gewesen. Die Beklagten würden nicht behaupten, dass ausser dem Beklagten 1 noch jemand gegen den Beschluss gestimmt hätte. Selbst wenn man davon ausginge, dass der Beklagte 1 die Beklagte 2 vertreten hätte, wäre das erforderliche einfache Mehr auf jeden Fall erreicht worden, denn ausser den Beklagten hätten nur die abwesenden Kläger 1, 4 und 7 dem Beschluss nicht zugestimmt. Der Beschluss betreffend Akon-

tozahlungen sei damit gültig zustande gekommen und folglich für sämtliche Miteigentümer verbindlich (Urk. 30 S. 12-14).

e) Daher seien die Beklagten zufolge Mehrheitsbeschluss zur Leistung von Akontozahlungen verpflichtet gewesen. Zur Berechnung der konkret geschuldeten Akontozahlungen hätten die Beklagten keine Ausführungen gemacht. Sie hätten zwar vorgebracht, sie seien mit der Abnahme der – gemäss klägerischer Darstellung in das Budget 2019 eingeflossenen – Jahresrechnung 2018 nicht einverstanden gewesen. Jedoch liege auch für die Abnahme der Jahresrechnung 2018 ein gültiger Mehrheitsbeschluss vor (Urk. 30 S. 14).

4. Mit der Beschwerde kann unrichtige Rechtsanwendung und offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Dabei bedeutet Geltendmachung, dass in der Beschwerde dargelegt werden muss, was genau am angefochtenen Entscheid unrichtig sein soll. Das Beschwerdeverfahren stellt keine Fortsetzung des erstinstanzlichen Verfahrens dar, sondern sein Zweck beschränkt sich darauf, den erstinstanzlichen Entscheid auf bestimmte, in der Beschwerde zu beanstandende Mängel hin zu überprüfen. In der schriftlichen Beschwerdebegründung (Art. 321 Abs. 1 ZPO) ist hinreichend genau aufzuzeigen, inwiefern der erstinstanzliche Entscheid in den angefochtenen Punkten als fehlerhaft zu betrachten ist, d.h. an einem der genannten Mängel (unrichtige Rechtsanwendung, offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts) leidet. Dazu hat die beschwerdeführende Partei die vorinstanzlichen Erwägungen, die sie anführt, genau zu bezeichnen, sich inhaltlich konkret mit diesen auseinanderzusetzen und mittels präziser Verweisungen auf die Akten aufzuzeigen, wo die massgebenden Behauptungen, Erklärungen, Bestreitungen und Einreden erhoben wurden bzw. aus welchen Aktenstellen sich der geltend gemachte Beschwerdegrund ergeben soll. Was nicht rechtsgenügend beanstandet wird, braucht von der Beschwerdeinstanz nicht überprüft zu werden und hat insofern grundsätzlich Bestand. Sodann sind im Beschwerdeverfahren neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO); was im erstinstanzlichen Verfahren nicht vorgetragen wurde, kann im Beschwerdeverfahren grundsätzlich nicht mehr geltend gemacht bzw. nachgeholt

werden (vgl. zum Ganzen BGE 138 III 374 E. 4.3.1; BGE 142 III 413 E. 2.2.4; BGer 5D\_146/2017 vom 17. November 2017, E. 3.3.2, m.w.Hinw.; Freiburghaus/Afheldt, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, ZPO-Komm., Art. 321 N 15; BK ZPO-Sterchi, Art. 321 N 17 ff.).

5. a) Die Beschwerdeschrift der Beklagten genügt über weite Strecken diesen Anforderungen nicht. Einerseits legen die Beklagten in ihrer Beschwerde Seiten über Seiten die eigene Sichtweise dar, wie wenn sie vor einer ersten Instanz plädieren würden (Urk. 29 S. 3-12), ohne konkret anzugeben, was genau an welchen vorinstanzlichen Erwägungen unzutreffend sein soll (unrichtige Rechtsanwendung oder offensichtlich unrichtige Sachverhaltsfeststellung); und auch wo in der Beschwerde eigentlich auf vorinstanzliche Erwägungen verwiesen wird (Urk. 29 S. 13 ff.), werden diese nicht konkret beanstandet (aufgezeigt, wieso genau sie unzutreffend sein sollen), sondern werden diese lediglich als Anlass genommen, die eigene Sichtweise darzulegen. Andererseits legen die Beklagten in ihrer Beschwerde (im Vergleich zu ihren vorinstanzlichen Ausführungen; vgl. Urk. 15 und Urk. 26 S. 5 ff.) weitschweifig ihre Sicht dar, ohne aufzuzeigen, inwieweit und wo genau sie die entsprechenden Vorbringen schon im vorinstanzlichen Verfahren vorgetragen hätten. Insoweit ist darauf nicht weiter einzugehen.

b) Die Beklagten scheinen der irrigen Meinung zu sein, die Schuld von insgesamt Fr. 1'305.35 (Fr. 390.35 und Fr. 915.--) zweimal bezahlen zu müssen (vgl. z.B. Urk. 29 S. 3 Mitte und S. 7 oben).

Dem ist nicht so. Gemäss Dispositiv-Ziffer 1 des angefochtenen Entscheids werden "die Beklagten" (d.h. beide Beklagten zusammen, nicht je) zur Zahlung der Beträge von Fr. 390.35 und Fr. 915.-- verpflichtet (Urk. 30 S. 17). Die solidarische Haftbarkeit führt sodann nicht zu einer Verdoppelung. Dass schliesslich in beiden Betreibungen gegen die beiden Beklagten jeweils die Rechtsvorschläge aufgehoben wurden (Urk. 30 Disp.-Ziff. 4), ändert nichts daran, dass die Schuld (samt Zins und Kosten) nur einmal zu zahlen ist.

c) Die Beklagten machen in ihrer Beschwerde geltend, das Ganze sei eine Sache zwischen ihnen und der früheren Verwaltung ...-Immobilien, die Rechnung sei daher nicht an die Kläger zu bezahlen (z.B. Urk. 29 S. 5, S. 7).

Dem ist entgegenzuhalten, dass gemäss Dispositiv-Ziffer 1 des angefochtenen Entscheids die geschuldeten Beträge nicht den Klägern, sondern "der Eigentümergemeinschaft" zugesprochen werden (Urk. 30 S. 17). Die Verwaltung ist im Übrigen nur Zahlstelle. Dass dies nicht eine frühere Verwaltung ist, sondern die aktuelle, versteht sich von selbst.

d) Die Beklagten machen in ihrer Beschwerde geltend, es habe an der Eigentümerversammlung vom 14. März 2019 keinen Beschluss über Akontozahlungen gegeben (Urk. 29 S. 16 f.). Sie hätten das Protokoll dieser Versammlung erstmals im vorliegenden Verfahren erhalten.

Gemäss dem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 14. März 2019 wurde sehr wohl ein Beschluss über die Leistung von Akontobeiträgen gemäss dem Budget 2019 gefasst (Urk. 3/7 S. 3 Ziff. 6.4). Dass die Beklagten dieses Protokoll erst im vorinstanzlichen Verfahren erhalten hätten, ist in den Erwägungen der Vorinstanz kein Thema. Die Beklagten machen nicht geltend, dass und wo sie diese Behauptung im vorinstanzlichen Verfahren vorgebracht hätten (vgl. Urk. 15, Urk. 26). Diese Behauptung kann daher als Novum im Beschwerdeverfahren nicht berücksichtigt werden (Art. 326 Abs. 1 ZPO).

e) Die Beklagten machen in ihrer Beschwerde geltend, es gebe die Zahlungsmethode Akontozahlung und die Zahlungsmethode Rechnung. Der Beschluss der Eigentümergemeinschaft vom 14. März 2019 habe nicht die Zahlungsmethode Rechnung verboten (z.B. Urk. 29 S. 7 und 8).

Dem ist entgegenzuhalten, dass im vorliegenden Verfahren einzig die Akontozahlungen für das Jahr 2019 Prozessthema sind. Nicht Gegenstand dieses Verfahrens sind dagegen die von der Verwaltung – unabhängig von allfälligen Akontozahlungen – zu erstellenden Abrechnungen. Die Akontozahlungen für das Jahr

2019 wurden an der Eigentümerversammlung vom 14. März 2019 für alle Eigentümer verbindlich beschlossen und sind daher geschuldet.

f) Die Beklagten machen in ihrer Beschwerde geltend, die Akontozahlung für das Jahr 2019 sei bedeutungslos, weil sie durch die Rechnung für 2019 abgelöst worden sei (vgl. z.B. Urk. 29 S. 5).

Hierzu reicht die Feststellung, dass mit diesem Vorbringen eine Tilgung (Zahlung) der gemäss dem angefochtenen Urteil geschuldeten Akontobeiträge nicht einmal geltend gemacht ist, denn die Beklagten tragen selbst vor, die Rechnung sei "pending" (a.a.O.), d.h. noch nicht bezahlt. Dass die Beklagten offenbar eine Abrechnung für das Jahr 2019 erhalten haben, entbindet sie sodann nicht von der Zahlung der geschuldeten Akontobeiträge.

g) Nach dem Gesagten erweisen sich die Beschwerden der Beklagten als unbegründet. Sie sind demgemäss abzuweisen.

6. a) Für das Beschwerdeverfahren beträgt der Streitwert Fr. 1'305.35. Die Entscheidgebühr für die vereinigten Beschwerdeverfahren ist in Anwendung von § 4 Abs. 1 und 2 in Verbindung mit § 12 der Gerichtsgebührenverordnung auf Fr. 500.-- festzusetzen.

b) Die Gerichtskosten des Beschwerdeverfahrens sind ausgangsgemäss den Beklagten je zur Hälfte aufzuerlegen, unter solidarischer Haftbarkeit je für den ganzen Betrag (Art. 106 Abs. 1 und 3 ZPO)

c) Für das Beschwerdeverfahren sind keine Parteientschädigungen zuzusprechen, den Beklagten zufolge ihres Unterliegens, den Klägers mangels relevanter Umtriebe (Art. 106 Abs. 1, Art. 95 Abs. 3 ZPO).

**Es wird beschlossen:**

1. Das Beschwerdeverfahren PP210040-O wird mit dem vorliegenden Beschwerdeverfahren vereinigt, unter der vorliegenden Prozessnummer weitergeführt und als dadurch erledigt abgeschrieben.
2. Schriftliche Mitteilung erfolgt mit dem nachstehenden Erkenntnis.

**Es wird erkannt:**

1. Die Beschwerden werden abgewiesen.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidegebühr wird auf Fr. 500.-- festgesetzt.
3. Die Gerichtskosten des Beschwerdeverfahrens werden den Beklagten je zur Hälfte auferlegt, unter solidarischer Haftung je für den ganzen Betrag.
4. Für das Beschwerdeverfahren werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Kläger unter Beilage der Doppel von Urk. 29, 31/1-10, 33/29 und 33/31/1-10, sowie an die Vorinstanz, je gegen Empfangsschein.

Die vorinstanzlichen 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. Es handelt sich um eine vermögensrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 1'305.35.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.  
Hinsichtlich des Fristenlaufs gelten die Art. 44 ff. BGG.

Zürich, 10. August 2021

Obergericht des Kantons Zürich  
I. Zivilkammer

Die Vorsitzende:

Der Gerichtsschreiber:

Dr. D. Scherrer

lic. iur. F. Rieke

versandt am:  
Im