

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: RU120002-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. A. Katzenstein, Vorsitzende, Oberrichterin
lic. iur. E. Lichti Aschwanden und Ersatzrichterin Prof. Dr. I. Jent-
Sørensen sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. K. Wili.

Urteil vom 22. März 2012

in Sachen

A. _____,

Kläger und Berufungskläger,

gegen

Stockwerkeigentümergeinschaft B. _____,

Beklagte und Berufungsbeklagte,

vertreten durch die Verwaltung: Y1. _____, Y2. _____ und Y3. _____

betreffend

Stockwerkeigentum / Abberufung Verwaltung

Berufung gegen eine Verfügung des Friedensrichteramtes Winterthur vom
12. Dezember 2011 (GV.2011.00447 / SB.2011.00444)

Erwägungen:

1. Am 6. Dezember 2011 gelangte der Berufungskläger mit einem Schlichtungsgesuch an das Friedensrichteramt Winterthur (act. 1). Er forderte die richterliche Abberufung der Verwaltung der Berufungsbeklagten, namentlich bestehend aus Y1._____, Y2._____ und Y3._____. Mit Verfügung vom 12. Dezember 2011 trat die Friedensrichterin auf das Begehren nicht ein (act. 2 = act. 6).

2. Hiegegen erhob der Berufungskläger mit Eingabe vom 18. Januar 2012 rechtzeitig Beschwerde (recte: Berufung, vgl. E. II.3.4). Er verlangt sinngemäss die Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids sowie die Durchführung der Schlichtungsverhandlung (act. 7).

3. Mit Verfügung vom 31. Januar 2012 wurde dem Berufungskläger Frist für die Leistung eines Kostenvorschusses angesetzt (act. 9). Dieser wurde rechtzeitig geleistet (act. 12).

4. Mit Eingabe vom 3. Februar 2012 liess sich die Berufungsbeklagte unaufgefordert vernehmen (act. 11). Am 27. Februar 2012 und 28. Februar 2012 reichte der Berufungskläger Eingaben ein, womit er um Sistierung des Verfahrens für 30 Tage wegen laufenden Vergleichsgesprächen ersuchte (act. 13 und act. 14-15).

5. Mit Verfügung vom 28. Februar 2012 wurde der Berufungsbeklagten Frist angesetzt, um zum Sistierungsantrag des Berufungsklägers und zur Organisation der Verwaltung unter Beilage des Verwaltungsvertrags, des Reglements der Stockwerkeigentümergeinschaft sowie allfällig vorhandenen Vollmachten Stellung zu nehmen (act. 16). Die Stellungnahme der Berufungsbeklagten ging am 5. März 2012 ein (act. 18).

6. Mit Verfügung vom 13. März 2012 wurde der Sistierungsantrag des Berufungsklägers abgewiesen und der Berufungsbeklagten Frist zur Beantwortung

der Berufung angesetzt (act. 20). Am 17. März 2012 reichte die Berufungsbeklagte die Berufungsantwort ein (act. 22). Die Sache erweist sich als spruchreif.

II.

1. Vorab festzustellen ist, dass die Stellungnahme der Berufungsbeklagten vom 3. Februar 2012 nur von zwei der drei genannten Verwaltungsmitglieder unterzeichnet ist (act. 11). Der daraufhin gemachten Aufforderung, innert Frist die Verwaltungsverhältnisse darzulegen und die entsprechenden Unterlagen einzureichen (act. 16), kam die Berufungsbeklagte nicht nach. Allerdings nahm sie innert Frist unter Bezugnahme auf die Eingabe vom 3. Februar 2012 in allgemeiner Weise Stellung (act. 18). Diese Eingabe vom 2. März 2012 wurde von allen drei Verwaltungsmitgliedern unterzeichnet. Mit der Bezugnahme auf die Eingabe vom 3. Februar 2012 ist sinngemäss von ihrer Genehmigung auszugehen, weshalb sie zu berücksichtigen ist.

2.1 Die Vorinstanz geht bei der vorliegenden Streitigkeit von einem unbestimmten Streitwert aus und begründet ihren Nichteintretensentscheid damit, dass für die Abberufung der Verwaltung bei Stockwerkeigentum das Einzelgericht im summarischen Verfahren ohne vorgängiges Schlichtungsverfahren zuständig sei (act. 6).

2.2 Der Berufungskläger bringt dagegen vor, dass die Abberufung der Verwaltung keine dringliche Handlung sei, weshalb nicht das summarische, sondern das ordentliche Verfahren zur Anwendung gelange. Daher sei auch eine Sühnverhandlung durchzuführen. Den Streitwert beziffert der Berufungskläger entsprechend dem jährlichen Verwaltungshonorar mit Fr. 6'400.-- (act. 7).

2.3 Mit Eingaben vom 3. Februar 2012, 2. März 2012 und 16. März 2012 liess sich die Berufungsbeklagte vernehmen (act. 11, act. 18, act. 22). Sie macht verschiedene Ausführungen betreffend das Verhältnis zum Berufungskläger und die Situation in der Stockwerkeigentümergeinschaft, ohne aber auf den vorliegenden Berufungsgegenstand Bezug zu nehmen. Einzig zum Streitwert führt sie aus, die Verwaltung beziehe kein Honorar für ihre Tätigkeit.

3.1 Der Streitwert einer Sache wird grundsätzlich durch das klägerische Rechtsbegehren bestimmt (Art. 91 Abs. 1 ZPO). 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 (Art. 91 Abs. 2 ZPO). Handelt es sich um wiederkehrende Leistungen, so ist der Kapitalwert massgebend; bei unbeschränkter oder ungewisser Dauer gilt der zwanzigfache Betrag der einjährigen Leistung als Kapitalwert (Art. 92 ZPO).

3.2 Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist die Klage auf Abberufung der Verwaltung einer Stockwerkeigentümergeinschaft eine vermögensrechtliche Streitigkeit, wobei für die Berechnung des Streitwerts das Verwaltungshonorar auf zwanzig Jahre zu kapitalisieren ist (BGer 5C.203/1999 E. 1 vom 14. März 2000 und BGer 5C.204/2004 E. 1 vom 21. Oktober 2004). Gemäss Angaben des Berufungsklägers beträgt das jährliche Verwaltungshonorar Fr. 6'400.--. Die Berufungsbeklagte macht demgegenüber geltend, die Verwaltung beziehe für ihre Tätigkeit kein Honorar. Da sich die Parteien nicht einig sind, ist der Streitwert zu schätzen.

3.3 Der vom Berufungskläger genannte Betrag erscheint als Entgelt für die Verwaltungstätigkeit bei einer Stockwerkeigentümergeinschaft nicht unangemessen. Demgegenüber mutet die Behauptung der Berufungsbeklagten, dass die grundsätzlich entgeltliche Verwaltungstätigkeit vorliegend ohne Gegenleistung erfolge, aussergewöhnlich an. Darüber hinaus wird diese Behauptung von der Berufungsbeklagten weder belegt noch in irgendeiner Weise substantiiert. Im Gegenteil, die Berufungsbeklagte weigerte sich trotz gerichtlicher Aufforderung, überhaupt Angaben zur Organisation der Verwaltung zu machen und (unter anderem) den Verwaltungsvertrag einzureichen (act. 16 und act. 18). Vor diesem Hintergrund ist vorliegend auf ein jährliches Verwaltungshonorar von Fr. 6'400.-- abzustellen und der Streitwert unter Berücksichtigung von zwanzig Jahren auf Fr. 128'000.-- zu schätzen.

3.4 Ausgehend von einer vermögensrechtlichen Streitigkeit und einem Streitwert von Fr. 128'000.-- ist gegen ein erstinstanzlicher Entscheid die Berufung zu erheben (Art. 308 Abs. 2 und Art. 319 lit. a ZPO). Der Berufungskläger

erhob vorliegend, entsprechend der vorinstanzlichen Rechtsmittelbelehrung, in- des Beschwerde. Nach der Praxis der Kammer wird ein unrichtig bezeichnetes Rechtsmittel ohne Weiteres mit dem richtigen Namen bezeichnet und nach den richtigen Regeln behandelt (OGer ZH, NQ110026 E. 2.2 vom 23. Juni 2011). Das vorliegende Rechtsmittel ist demnach als Berufung zu behandeln.

4.1 Art. 197 ZPO legt als Grundsatz fest, dass einem Entscheidverfahren ein Schlichtungsversuch vor einer Schlichtungsbehörde voranzugehen hat. Kei- nes Schlichtungsverfahrens bedarf es in summarischen Verfahren (Art. 198 lit. a ZPO). Für die Abberufung des Verwalters bei Stockwerkeigentum gilt von Gesetzes wegen das summarische Verfahren (Art. 249 lit. d Ziff. 4 ZPO). Dem- nach hätte der Berufungskläger die Klage direkt beim Bezirksgericht anhängig machen müssen; die Schlichtungsbehörde ist sachlich unzuständig. Das führt die Vorinstanz zutreffend aus.

4.2 Dennoch hätte die Vorinstanz keinen Nichteintretensentscheid treffen dürfen: Die Schlichtungsbehörde kann ein bei ihr eingeleitetes Verfahren je nach Streitwert bzw. Streitgegenstand mit einem Entscheid (Art. 212 ZPO), einem Ur- teilsvorschlag (Art. 210 ZPO) oder mit einer Klagebewilligung (Art. 209 ZPO) be- enden. Vorliegend übersteigt die eingeklagte Summe den Betrag von Fr. 5'000.--, weshalb die Vorinstanz ausschliesslich als reine Schlichtungsbehörde handeln konnte. In dieser Tätigkeit hat der Friedensrichter keine Kompetenz, einen Ent- scheid zu treffen. Das gilt auch für Entscheide über die Prozessvoraussetzungen, namentlich seine örtliche, sachliche oder funktionelle Zuständigkeit; selbst dann, wenn die Unzuständigkeit offensichtlich ist. Der Friedensrichter hat die klagende Partei auf eine allfällige Unzuständigkeit aufmerksam zu machen und im Falle des Beharrens der klagenden Partei auf die Durchführung des Sühnverfahrens die- sem Begehren Folge zu leisten und den Entscheid über die Zuständigkeit den Ge- richten zu überlassen (OGer ZH, RU110019 E. II.3 vom 12. Oktober 2011; OGer ZH, RU110024 E. 3 vom 26. Oktober 2011).

4.3 Daraus ergibt sich, dass die Vorinstanz mit ihrem Nichteintretensent- scheid ihre Kompetenzen überschritten hat, weshalb der angefochtene Entscheid aufzuheben ist. Weil der Berufungskläger auf die Sühnverhandlung beharrt

(act. 7), ist die Sache zur Durchführung des Schlichtungsverfahrens an die Vorinstanz zurückzuweisen.

III.

Anlass für das vorliegende Verfahren bot nicht das prozessuale Verhalten der Parteien, sondern das fehlerhafte Vorgehen der Vorinstanz selbst. Es rechtfertigt sich daher, die Kosten des Rechtsmittelverfahrens auf die Staatskasse zu nehmen (Art. 107 Abs. 2 ZPO). Für eine Entschädigung zulasten des Staates fehlt es an einer gesetzlichen Grundlage (ADRIAN URWYLER, DIKE-Komm-ZPO, Art. 107 N 15).

Es wird erkannt:

1. Die Verfügung des Friedensrichteramtes Winterthur vom 12. Dezember 2011 wird aufgehoben, und die Sache wird zur Durchführung des Schlichtungsverfahrens an die Vorinstanz zurückgewiesen.
2. Die Kosten für das Berufungsverfahren werden auf die Staatskasse genommen.
3. Es werden keine Prozessentschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien sowie an das Friedensrichteramt Winterthur und an die Obergerichtskasse, 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. 128'000.--.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. K. Wili

versandt am: