

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: RU220021-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,
Oberrichterin lic. iur. M. Stammbach und Oberrichter Dr. E. Pahud
sowie Gerichtsschreiberin MLaw C. Funck

Beschluss und Urteil vom 23. Juni 2022

in Sachen

1. **A.**_____,

2. **B.**_____,

Beklagte und Beschwerdeführer,

gegen

C._____,

Klägerin und Beschwerdegegnerin,

vertreten durch **D.**_____ Verwaltung GmbH

betreffend **Forderung**

**Beschwerde gegen ein Urteil des Friedensrichteramtes Embrach vom
14. Januar 2022 (GV00122 / SB00122)**

Erwägungen:

1. Sachverhalt und Prozessgeschichte

1.1. Die Beklagten und Beschwerdeführer (nachfolgend: Beschwerdeführer) sind Eigentümer einer Stockwerkeigentumseinheit im Haus ... der Überbauung auf dem ehemaligen F.____-areal in E.____. Ebenfalls sind sie Eigentümer eines Garagenplatzes auf besagtem Areal. Bei der Klägerin und Beschwerdegegnerin (nachfolgend: Beschwerdegegnerin), die sich als " C.____ " bezeichnet, handelt es sich mutmasslich um die Miteigentümergeinschaft des F.____-areals in E.____. Weil die Beschwerdeführer nach Ansicht der Beschwerdegegnerin mit Unterhaltsbeiträgen der Jahre 2020/2021 im Rückstand waren, leitete letztere mit Eingabe vom 30. November 2021 beim Friedensrichteramt Embrach (nachfolgend: Friedensrichteramt) eine Klage ein, mit der sie die Verpflichtung der Beschwerdeführer zur Bezahlung von total Fr. 1'856.55 forderte (act. 16 und 21-23). Nachdem die Beschwerdegegnerin auf Aufforderung des Friedensrichteramtes hin einen Kostenvorschuss geleistet hatte (vgl. act. 12-14), wurden die Parteien auf den 11. Januar 2022 zu einer Schlichtungsverhandlung vorgeladen (act. 10-11). Anlässlich dieser Verhandlung kam es zu keiner Einigung, worauf die Beschwerdegegnerin, die im Übrigen während der Verhandlung ihr Rechtsbegehren um die Aufhebung der Rechtsvorschläge in den beiden von ihr erhobenen Betreibungen ausgeweitet zu haben scheint (vgl. act. 6), einen Entscheid beantragte (act. 6-7 = act. 89/2; nachfolgend zitiert als act. 6-7). Das Friedensrichteramt kam dem nach und verpflichtete die Beschwerdeführer mit Urteil vom 14. Januar 2022 unter solidarischer Haftung, der Beschwerdegegnerin insgesamt Fr. 1'856.55 zu bezahlen, wobei die Rechtsvorschläge in den Betreibungen Nr. 1 und Nr. 2 des Betreibungsamt Embrach (Zahlungsbefehle vom 20. September 2021 und 1. Oktober 2021) in diesem Umfang aufgehoben wurden. Dieser Entscheid erging zunächst in unbegründeter Form (act. 1-2 = act. 88). Nachdem die Beschwerdeführer fristgerecht um eine Begründung ersucht hatten (vgl. act. 8-9 sowie act. 72-75), erging das begründete Urteil (act. 3-5 = act. 85; nachfolgend zitiert als act. 85).

1.2. Mit Eingabe vom 14. Februar 2022 (Datum Poststempel) erhoben die Beschwerdeführer bei der Kammer Beschwerde gegen diesen Entscheid, wobei sie dessen Aufhebung unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdegegnerin verlangten (act. 87). Mit Verfügung vom 7. März 2022 wurde der Beschwerdegegnerin Frist zur Einreichung einer Beschwerdeantwort angesetzt und ferner die Prozessleitung delegiert (act. 90). Die Beschwerdeantwort vom 2. April 2022 (Datum Poststempel) ging innert angesetzter Frist (vgl. act. 91) ein. Die Beschwerdegegnerin beantragte die Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolgen zulasten der Beschwerdeführer und stellte im Übrigen Antrag auf Verpflichtung der Beschwerdeführer zur Bezahlung von Fr. 3'398.95 (act. 92). Mit Schreiben vom 19. Mai 2022 erkundigte sich die Beschwerdegegnerin sodann nach dem Verfahrensstand (act. 94). Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1-83), das Verfahren erweist sich als spruchreif. Den Beschwerdeführern ist mit dem vorliegenden Entscheid ein Doppel der Beschwerdeantwort zuzustellen.

2. Prozessuale Vorbemerkungen

2.1. Im Rubrum wurde im Beschwerdeverfahren zu Beginn als Beschwerdegegnerin die Stockwerkeigentümergeinschaft Blickpunkt F._____ Haus ... aufgeführt (vgl. act. 90). Die Beschwerdegegnerin erklärte daraufhin in der Beschwerdeantwort vom 2. April 2022, dies sei nicht richtig, sie sei die " C._____ " (act. 92 S. 1). Das Rubrum ist entsprechend zu berichtigen. Im Übrigen ist zu dieser Thematik auf nachfolgende Erwägung 3.8 zu verweisen.

2.2. Beim vorliegend angefochtenen Urteil handelt es sich um einen Entscheid der Schlichtungsbehörde gestützt auf Art. 212 ZPO. Solche Entscheide gelten als erstinstanzliche Endentscheide, die jedoch aufgrund des Streitwertes von unter Fr. 10'000.– nicht mit Berufung, sondern mit Beschwerde angefochten werden können (vgl. Art. 308 Abs. 2 i.V.m. Art. 319 lit. a ZPO; Rickli, DIKE-Komm-ZPO, 2. Aufl. 2016, Art. 212 N 21). Die Beschwerde der Beschwerdeführer wurde innerhalb von dreissig Tagen ab Zustellung des angefochtenen Entscheides und damit rechtzeitig (vgl. Art. 321 Abs. 1 ZPO sowie act. 76-80) bei der Kammer als zuständiger Beschwerdeinstanz eingereicht. Die Beschwerdeführer sind durch

den angefochtenen Entscheid beschwert und somit zur Beschwerde legitimiert. Insofern sind die Eintretensvoraussetzungen erfüllt.

2.3. Gemäss Art. 321 Abs. 1 ZPO ist die Beschwerde bei der Rechtsmittelinstanz schriftlich und begründet einzureichen. Das bedeutet einerseits, dass konkrete Rechtsmittelanträge zu stellen sind, aus denen hervorgeht, in welchem Umfang der vorinstanzliche Entscheid angefochten wird. Bei Laien wird sehr wenig verlangt; als Antrag genügt eine – allenfalls in der Begründung enthaltene – Formulierung, aus der sich mit gutem Willen herauslesen lässt, wie das Obergericht entscheiden soll (vgl. etwa OGer ZH PF110034 vom 22. August 2011 E. 3.2; Hungerbühler/Bucher, DIKE-Komm-ZPO, 2. Aufl. 2016, Art. 321 N 17 i.V.m. Art. 311 N 16 und 26). Im Rahmen der Begründung ist andererseits darzulegen, an welchen Mängeln der vorinstanzliche Entscheid leidet. Die Beschwerde führende Partei hat sich mit anderen Worten mit dem angefochtenen Entscheid auseinanderzusetzen und im Einzelnen aufzuzeigen, aus welchen Gründen er falsch ist (vgl. etwa ZK ZPO-Freiburghaus/Afheldt, 3. Aufl. 2016, Art. 321 N 14 f.). Bei Parteien ohne anwaltliche Vertretung wird an die Begründungslast ein weniger strenger Massstab angelegt (OGer ZH PS110192 vom 21. Februar 2012 E. 5.1). Enthält die Beschwerde keinen rechtsgenügenden Antrag oder keine Begründung, ist darauf nicht einzutreten (vgl. statt vieler: Hungerbühler/Bucher, DIKE-Komm-ZPO, 2. Aufl. 2016, Art. 321 N 17 i.V.m. Art. 311 N 28 und 46).

Die Beschwerdeführer verlangen in der Beschwerde lediglich, dass der angefochtene Entscheid aufzuheben sei; ein expliziter – grundsätzlich erforderlicher (vgl. ZK ZPO-Freiburghaus/Afheldt, 3. Aufl. 2016, Art. 321 N 14) – Antrag in der Sache bzw. um Rückweisung fehlt. Ihren Ausführungen kann jedoch entnommen werden, dass sie mit dem angefochtenen Entscheid nicht einverstanden sind und die Forderung der Beschwerdegegnerin ablehnen (act. 87). Angesichts dessen, dass sie juristische Laien sind, gilt dies als hinreichender Antrag im oben dargelegten Sinn, ist doch davon auszugehen, dass damit die Aufhebung des angefochtenen Entscheides und die Abweisung der Klage beantragt wird. Im Übrigen enthält die Beschwerde eine – wenn auch knappe – Begründung, werden doch

Rügen am Vorgehen des Friedensrichteramtes und an den Erwägungen im Entscheid erhoben (vgl. act. 87). Auf die Beschwerde ist folglich einzutreten.

2.4. Das Beschwerdeverfahren richtet sich nach Art. 319 ff. ZPO. Mit der Beschwerde kann die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Neue Anträge, neue Tatsachen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO).

In der Beschwerdeantwort vom 2. April 2022 stellt die Beschwerdegegnerin wie erwähnt nebst dem Antrag zur Beschwerde das Begehren, die Beschwerdeführer seien – in Ausweitung der Klage – zur Bezahlung von total Fr. 3'398.95 zu verpflichten (act. 92 S. 2). Auf diesen Antrag ist nicht einzutreten: Es handelt sich um einen neuen, im Beschwerdeverfahren unzulässigen Antrag in der Sache, der im Übrigen nicht von der das Rechtsmittel erhebenden Partei gestellt wurde. Ein solcher Antrag wäre im erstinstanzlichen Verfahren zu stellen.

3. Zur Beschwerde im Einzelnen

3.1. Das Friedensrichteramt erwog zur Begründung seines Entscheides, in der ursprünglichen "Nutzungs- und Verwaltungsordnung Umgebung und Tiefgarage" der STWEG F. _____ Haus A-C sei versäumt worden, einen Ausgleichsschlüssel für die Betriebskosten für Miteigentümer mit und ohne Garagenplatz zu erstellen. Die Beschwerdeführer seien Miteigentümer und ab dem 24. August 2020 auch Eigentümer eines Garagenplatzes. Am 18. Februar 2021 habe die D. _____ Verwaltung GmbH auf dieser Basis die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2020 erstellt. Daraus hätten für die Beschwerdeführer zu bezahlende Kosten von Fr. 471.15 resultiert. Die Abrechnung sei anlässlich der Eigentümerversammlung vom 17. März 2021 mit 17 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen angenommen worden. Anlässlich der Schlichtungsverhandlung habe die Beschwerdeführerin 2 erklärt, die Forderung von Fr. 471.15 werde grundsätzlich nicht bestritten, es habe ihrer Meinung nach jedoch Positionen in der Betriebskostenabrechnung, welche sie nicht nachvollziehen könne, wie etwa unterschiedliche Höhen der Stromkosten etc., weshalb bis heute keine Zahlung geleistet worden sei.

Auf den Einwand der D._____ Treuhand GmbH, den Beschwerdeführern angeboten zu haben, Einsicht in die Rechnungsunterlagen zu nehmen, habe die Beschwerdeführerin 2 erklärt, aus persönlichen Gründen hätten sie davon keinen Gebrauch machen können. Laut Punkt 1.4.5 des Bewirtschaftungsvertrages zwischen der STWEG F._____ Haus ... und der D._____ Verwaltung GmbH vom 6. Mai 2015 könne die D._____ Verwaltung GmbH ihre Aufwendungen für die Einreichung rechtlicher Schritte im Zusammenhang mit nicht eingegangenen Beitragszahlungen verrechnen. Mit E-Mail vom 3. November 2021 sei die D._____ Verwaltung GmbH mit der Einleitung von rechtlichen Schritten beauftragt worden (act. 85).

3.2. Die Beschwerdeführer rügen, das Friedensrichteramt wäre verpflichtet gewesen, ein Protokoll im Sinne von Art. 235 ZPO zu führen, wenn es einen Entscheid habe fällen wollen. Ein Verhandlungsprotokoll sei jedoch nicht geführt worden, vielmehr habe das Friedensrichteramt lediglich ein Verlaufsprotokoll geführt, ohne die Aussagen der Parteien aufzunehmen und ohne dieses nach Kontrolle auf Richtigkeit durch die Parteien unterzeichnen zu lassen. Die Ausführungen des Friedensrichteramtes in den Erwägungen des angefochtenen Entscheides würden bestritten, die Aussagen seien so nicht getätigt worden. Insbesondere sei auch die Forderung der Beschwerdegegnerin von Fr. 969.30 für Bearbeitungsgebühren in den Erwägungen vollständig unsubstantiiert geblieben (act. 87).

3.3. Die Beschwerdegegnerin stellt sich demgegenüber auf den Standpunkt, die Schlichtungsverhandlung sei gesetzeskonform abgelaufen. Die Beschwerdeführerin 2 habe anlässlich der Verhandlung bestätigt, sich bewusst zu sein, den offenen Betrag von Fr. 471.75 bezahlen zu müssen, sie habe jedoch die Betriebskosten und den Aufwand der Verwaltung nicht bezahlen wollen (act. 92 S. 2 f.). Im Übrigen wiederholt die Beschwerdegegnerin wörtlich die bereits in der Klage an das Friedensrichteramt gemachten Ausführungen (vgl. act. 92 S. 3 f. und act. 22-23).

3.4. Gemäss Art. 212 Abs. 1 ZPO kann die Schlichtungsbehörde vermögensrechtliche Streitigkeiten bis zu einem Streitwert von 2000 Franken entscheiden, sofern die klagende Partei einen entsprechenden Antrag stellt. Zu Beginn einer

Schlichtungsverhandlung wird die Schlichtungsbehörde versuchen, die Parteien zu versöhnen und eine Einigung herbeizuführen. Gelingt dies nicht und gibt sie einem Antrag im Sinne von Art. 212 ZPO statt, geht das eigentliche Schlichtungsverfahren in das Entscheidverfahren über (Rickli, DIKE-Komm-ZPO, 2. Aufl. 2016, Art. 212 N 10). Dabei ist das Schlichtungsverfahren grundsätzlich formell zu schliessen und das Entscheidverfahren zu eröffnen, was den Parteien so mitzuteilen ist (BSK ZPO-Infanger, 3. Aufl. 2017, Art. 212 N 13; Egli, DIKE-Komm-ZPO, 2. Aufl. 2016, Art. 205 N 10; ZK ZPO-Honegger, 3. Aufl. 2016, Art. 212 N 4; vgl. auch OGer ZH RU200021 vom 7. August 2020 E. 2.5; OGer ZH RU190044 vom 18. Dezember 2019 E. 6b; OGer ZH RU140061 vom 18. Februar 2015 E. 5.2). Die Schlichtungsbehörde wird zum erstinstanzlichen Gericht und hat sich bei ihrem Entscheid rein auf rechtliche Überlegungen zu stützen, Billigkeitserwägungen dürfen – anders als etwa beim Urteilsvorschlag – nicht herangezogen werden (Rickli, DIKE-Komm-ZPO, 2. Aufl. 2016, Art. 212 N 12; ZK ZPO-Honegger, 3. Aufl. 2016, Art. 212 N 4 und 5).

Für das Verfahren gelten die Bestimmungen des vereinfachten Verfahrens nach Art. 243 ff. ZPO und ergänzend diejenigen des ordentlichen Verfahrens nach Art. 219 ff. ZPO sinngemäss (BK ZPO-Cipriano/Thomas, Art. 212 N 11; Rickli, DIKE-Komm-ZPO, 2. Aufl. 2016, Art. 212 N 13; ZK ZPO-Honegger, 3. Aufl. 2016, Art. 212 N 4). Das Verfahren soll einfach, rasch und kostengünstig sein und ist deshalb gestützt auf Art. 212 Abs. 2 ZPO grundsätzlich mündlich (Rickli, DIKE-Komm-ZPO, 2. Aufl. 2016, Art. 212 N 11); zur Ansetzung von weiteren Terminen wird die Zustimmung der Parteien benötigt (Art. 203 Abs. 4 Satz 1 ZPO; Art. 212 Abs. 2 ZPO). Bei den Ausführungen der Parteien ist insbesondere Art. 247 Abs. 1 ZPO zu beachten, wonach das Gericht – hier die Schlichtungsbehörde – durch entsprechende Fragen darauf hinwirkt, dass die Parteien ungenügende Angaben zum Sachverhalt ergänzen und die Beweismittel bezeichnen. Ebenso ist darauf hinzuweisen, dass in den Angelegenheiten nach Art. 247 Abs. 2 ZPO der Sachverhalt von Amtes wegen festzustellen ist. Nach den Parteivorträgen muss die Schlichtungsbehörde für sämtliche rechtserheblichen, streitigen Tatsachen die angebotenen tauglichen Beweismittel abnehmen (Art. 150 Abs. 1 und Art. 152 Abs. 1 ZPO). Dabei kann sie sich – wie auch im eigentlichen Schlichtungsverfah-

ren – nebst den Parteiausführungen auf die vorgelegten Urkunden sowie einen Augenschein stützen, sie kann jedoch auch die übrigen Beweismittel abnehmen, wenn dies das Verfahren nicht wesentlich verzögert (Art. 203 Abs. 2 ZPO). Führt die Schlichtungsbehörde ein Beweisverfahren durch, hat sie die Vorschriften von Art. 150 ff. ZPO zu beachten, insbesondere auch Art. 154 ZPO, wonach vor Beweisabnahme eine Beweisverfügung zu erlassen ist (Rickli, DIKE-Komm-ZPO, 2. Aufl. 2016, Art. 212 N 14; ZK ZPO-Honegger, 3. Aufl. 2016, Art. 212 N 5 und 8). Ganz grundsätzlich sind auch die allgemeinen Verfahrensgrundsätze und Verfahrensgarantien (Art. 52 ff. ZPO) zu beachten. Dazu gehört insbesondere auch der Anspruch der Parteien auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV; Art. 53 Abs. 1 ZPO), der diesen u.a. das Recht einräumt, sich vor Erlass eines Entscheids zur Sache zu äussern, erhebliche Beweise beizubringen (Art. 152 Abs. 1 ZPO), an Beweisabnahmen mitzuwirken (Art. 155 Abs. 3 ZPO) sowie zum Beweisergebnis Stellung zu nehmen (Art. 232 Abs. 1 i.V.m. Art. 219 ZPO) und Einsicht in die Akten zu nehmen (Art. 53 Abs. 2 ZPO).

Für den Entscheid schliesslich gelten die Vorschriften von Art. 238 f. ZPO sinngemäss (BK ZPO-Cipriano/Thomas, Art. 212 N 12; Rickli, DIKE-Komm-ZPO, 2. Aufl. 2016, Art. 212 N 16 f. und 19 f.; ZK ZPO-Honegger, 3. Aufl. 2016, Art. 212 N 7). Insbesondere ist der Entscheid – von Anfang an oder beim Vorgehen nach Art. 239 ZPO auf Verlangen – zu begründen. Die Begründung muss nebst der Prozessgeschichte und den Parteistandpunkten die wesentlichen Überlegungen, welche zum Urteil geführt haben, enthalten. Es ist somit darzustellen, welcher Sachverhalt aus welchen Gründen als feststehend erscheint. Weiter sind die einschlägigen Rechtsnormen zu nennen, aufgrund derer die geltend gemachten Ansprüche gemäss dem feststehenden Sachverhalt zugesprochen oder abgewiesen werden. Die Begründung muss so abgefasst sein, dass der Betroffene den Entscheid gegebenenfalls sachgerecht anfechten kann. Nicht erforderlich ist hingegen, dass sich das Gericht mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt (ZK ZPO-Staehelin, 3. Aufl., Art. 239 N 16). Für die Regelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen gelten sodann ebenfalls die allgemeinen erstinstanzlichen Kostenregelungen nach Art. 95 ff. ZPO sowie insbesondere auch Art. 114 ZPO. Mithin kann die Schlichtungsbehörde auch eine Parteientschädigung zu-

sprechen (Rickli, DIKE-Komm-ZPO, 2. Aufl. 2016, Art. 212 N 18; ZK ZPO-Honegger, 3. Aufl. 2016, Art. 212 N 5 und 9).

Für das Protokoll gilt Folgendes: Im Schlichtungsverfahren dürfen die Parteiaussagen nicht protokolliert und entsprechend auch in einem späteren Entscheidungsverfahren nicht verwendet werden (Art. 205 Abs. 1 ZPO). Geführt werden darf und muss hingegen ein Verfahrensprotokoll, welches etwa über Ort und Zeit der Verhandlung, erschienene Parteien, Anträge sowie das Ergebnis (Vergleich oder Nichteinigung) Auskunft gibt (BK ZPO-Cipriano/Thomas, Art. 205 N 3; Egli, DIKE-Komm-ZPO, 2. Aufl. 2016, Art. 205 N 7; ZK ZPO-Honegger, 3. Aufl. 2016, Art. 205 N 2). Geht das Schlichtungs- in das Entscheidungsverfahren über, so ist dieser Verfahrensschritt zu protokollieren (Rickli, DIKE-Komm-ZPO, 2. Aufl. 2016, Art. 212 N 10; ZK ZPO-Honegger, 3. Aufl. 2016, Art. 212 N 4). Alsdann hat die Schlichtungsbehörde Parteiaussagen, die für den Entscheid relevant sind, zu protokollieren (OGer ZH RU200021 vom 7. August 2020 E. 2.5; OGer ZH RU190044 vom 18. Dezember 2019 E. 6b; OGer ZH RU140061 vom 18. Februar 2015 E. 5.2; Egli, DIKE-Komm-ZPO, 2. Aufl. 2016, Art. 205 N 8; ZK ZPO-Honegger, 3. Aufl. 2016, Art. 205 N 5 und Art. 212 N 5); Art. 205 Abs. 2 ZPO erlaubt deren Verwendung bei der Entscheidung ausdrücklich. Das Verhandlungsprotokoll ist zu den Akten zu nehmen (Egli, DIKE-Komm-ZPO, 2. Aufl. 2016, Art. 205 N 11). Die in der Lehre ebenfalls vertretene Ansicht, wonach keine Protokollierung der Parteiaussagen zu erfolgen habe und diese lediglich aus dem Gedächtnis der Schlichtungsbehörde bzw. anhand deren Notizen in den Entscheid einzufließen hätten (vgl. BK ZPO-Cipriano/Thomas, Art. 205 N 9; BSK ZPO-Infanger, 3. Aufl. 2017, Art. 205 N 8), ist abzulehnen: Bei einer Anfechtung des Entscheids ist die Beschwerdeinstanz darauf angewiesen, zu wissen, welche Tatsachenbehauptungen die Parteien aufgestellt und welche Beweismittel sie bezeichnet haben (OGer ZH RU200021 vom 7. August 2020 E. 2.5). Ausführungen aus dem Gedächtnis oder privater Notizen können in einem allfälligen Rechtsmittelverfahren nicht überprüft werden, sodass sich eine Partei folglich nicht wirksam dagegen zur Wehr setzen kann. Auch dient ein vollständiges Protokoll der Absicherung der Schlichtungsbehörde selbst, da dieses grundsätzlich – vorbehältlich einer Protokollberichtigung nach Art. 235 Abs. 3 ZPO, welche jedoch formell zu beantragen

und durchzuführen ist – als korrekt gilt und von ihr und den nachfolgenden Instanzen einem Entscheid zugrunde gelegt werden kann.

3.5. Unbestritten ist vorliegend, dass die Beschwerdegegnerin anlässlich der Schlichtungsverhandlung vom 11. Januar 2022 einen Entscheid beantragte (vgl. act. 6-7) und es sich bei ihrer Klage um eine vermögensrechtliche Streitigkeit mit einem Streitwert von unter Fr. 2'000.– handelt. Die Voraussetzungen von Art. 212 Abs. 1 ZPO sind somit erfüllt und das Friedensrichteramt durfte einen Entscheid fällen. In dem Moment, in welchem es entschied, dem Antrag der Beschwerdegegnerin auf Fällung eines Entscheides stattzugeben, wechselte es folglich ins Entscheidverfahren und hatte sich an dessen Regeln zu halten. Dies erfolgte jedoch nicht in allen Bereichen:

3.6. Das Friedensrichteramt führte kein Verhandlungsprotokoll im oben beschriebenen Sinn. Vielmehr erstellte es lediglich ein Verfahrensprotokoll mit insbesondere dem Rubrum, Angaben zu den erschienenen Parteien, dem Datum der Schlichtungsverhandlung, dem Rechtsbegehren der Beschwerdegegnerin und dem Ergebnis (Nichteinigung). Ebenfalls enthalten ist der Antrag der Beschwerdegegnerin auf einen Entscheid (act. 6-7). Dies entspricht dem Protokoll, wie es für die Schlichtungsverhandlung zu erstellen ist. Der Übergang zum (formellen) Entscheidverfahren sowie die Parteiaussagen anlässlich dieses Verfahrens wurden demgegenüber nicht protokolliert; es findet sich lediglich der Hinweis, die Parteien hätten ihre Standpunkte erläutert und repliziert (act. 7). Damit trifft der Vorwurf der Beschwerdeführer, wonach kein korrektes Protokoll erstellt worden sei, zu. Mangels eigentlichem Verhandlungsprotokoll kann insbesondere ihr Einwand, im angefochtenen Entscheid wiedergegebene Aussagen seien so nicht erfolgt (vgl. act. 87 S. 3), nicht überprüft werden. Dass die Beschwerdegegnerin der Ansicht ist, die an der Schlichtungsverhandlung anwesende Beschwerdeführerin 2 habe die Forderung von Fr. 471.75 anerkannt, aber die weiteren Kosten bestritten (vgl. act. 92 S. 3), was nicht mit den Erwägungen im angefochtenen Entscheid übereinstimmt, wonach die grundsätzliche Pflicht zur Bezahlung der Beitragsforderung anerkannt worden sei, aber einzelne Positionen der Betriebskostenabrechnung bestritten worden seien (act. 85), zeigt exemplarisch die Problematik ei-

nes fehlenden Protokolls. Bereits dies führt folglich in Anwendung von Art. 318 Abs. 1 lit. c Ziff. 2 ZPO zu einer Aufhebung des angefochtenen Entscheides und zu einer Rückweisung an das Friedensrichteramt zur Erstellung eines korrekten Protokolls, welches sich an Art. 235 ZPO zu orientieren haben wird.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Beschwerdeführer irren, wenn sie sich auf den Standpunkt stellen, das Protokoll müsse von den Parteien unterzeichnet werden (vgl. act. 87 S. 2). Dies ist nur der Fall, wenn es zu einer Einigung kommt und der Vergleich ins Protokoll aufgenommen wird (vgl. Art. 208 Abs. 1 ZPO). Ansonsten ist das Protokoll lediglich von der protokollführenden Person zu unterzeichnen (Art. 235 Abs. 1 lit. f ZPO). Sollte das Protokoll nach Ansicht einer Partei inhaltlich nicht korrekt sein, bestünde die Möglichkeit eines Antrages auf Protokollberichtigung an das Friedensrichteramt (Art. 235 Abs. 3 ZPO).

3.7. Das angefochtene Urteil erfüllt die Anforderungen an eine Entscheidungsbegründung nicht. Es fehlen nebst der Prozessgeschichte insbesondere die wesentlichen Parteistandpunkte und der Sachverhalt ist nicht vollständig: Bei den aufgeführten Sachverhaltsfeststellungen ist nicht ersichtlich, worauf sich diese stützen (Urkunden, Parteiaussagen oder anderes?) und weshalb sie als feststehend erachtet werden (unbestritten oder bewiesen?). Es fehlt an rechtlichen Erwägungen und der Subsumtion, also der Erklärung, weshalb der als gegeben erachtete Sachverhalt in Anwendung der einschlägigen rechtlichen Regeln zur Begründetheit der geltend gemachten Forderung(en) führt. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass – zumindest gemäss der Formulierung in den Erwägungen des Friedensrichteramtes – die Beschwerdeführerin 2 die Forderung von Fr. 471.75 nicht vollumfänglich anerkannt zu haben scheint, sondern lediglich die grundsätzliche Verpflichtung zur Bezahlung des Anteils der Beschwerdeführer an den Betriebskosten, wobei ihrer Ansicht nach aber in der streitgegenständlichen Betriebskostenabrechnung Unklarheiten bestehen würden (vgl. act. 85). Hier wäre folglich insbesondere zu erklären, weshalb die Betriebskostenabrechnung korrekt sein soll und weshalb dies dazu führen soll, dass die resultierenden Kosten von den Beschwerdeführern der Beschwerdegegnerin geschuldet sind. Es ist zu be-

achten, dass sämtliche von der Beschwerdegegnerin geltend gemachten Positionen im Einzelnen behandelt werden müssen und erläutert werden muss, weshalb diese geschuldet sein sollen. Dies gilt auch für die Betreuungskosten und Verzugszinsen, welche in den Erwägungen gar nicht erwähnt wurden. In Bezug auf die von der Beschwerdegegnerin geltend gemachten Aufwände der Verwaltung rügen die Beschwerdeführer im Übrigen zu Recht, dass deren Berechtigung im angefochtenen Entscheid nicht hinreichend begründet wird (vgl. act. 87 S. 3): Zwar wird sinngemäss festgehalten, dass die D._____ Verwaltung GmbH gestützt auf einen Bewirtschaftungsvertrag zwischen der STWEG F._____ Haus ... und der D._____ Verwaltung GmbH vom 6. Mai 2015 berechtigt sei, Aufwendungen für rechtliche Schritte im Zusammenhang mit nicht eingegangenen Beitragszahlungen in Rechnung zu stellen (act. 85). Weshalb dieser Vertrag auf das Verhältnis zwischen den Parteien anwendbar sein soll und worin die von der Beschwerdegegnerin geltend gemachten Aufwände genau bestehen bzw. ob sie in den Anwendungsbereich des fraglichen Bewirtschaftungsvertrages oder einer anderen anwendbaren Regelung fallen und gestützt darauf von den Beschwerdeführern geschuldet sind, geht aus der Begründung nicht hervor. Auch aus diesen Gründen ist der angefochtene Entscheid gestützt auf Art. 318 Abs. 1 lit. c Ziff. 2 ZPO aufzuheben und an das Friedensrichteramt zur Vervollständigung des Sachverhaltes und darauf basierend zum Erstellen einer korrekten Entscheidungsbegründung zurückzuweisen. Das Friedensrichteramt wird dabei die Ausführungen der Beschwerdegegnerin zur Sache, die diese wie erwähnt in der Beschwerdeantwort wiederholt (vgl. act. 92 S. 3 f.), miteinzubeziehen haben.

3.8. Es ist noch auf Folgendes hinzuweisen: Gemäss Art. 59 ZPO müssen die Prozessvoraussetzungen erfüllt sein, damit das Gericht auf eine Klage oder ein Gesuch eintritt. Will die Schlichtungsbehörde einen Entscheid im Sinne von Art. 212 ZPO fällen, hat sie die Prozessvoraussetzungen ebenfalls uneingeschränkt zu prüfen (BK ZPO-Zingg, Art. 60 N 23; BSK ZPO-Infanger, 3. Aufl. 2017, Art. 202 N 12 und Art. 212 N 13a; Müller, DIKE-Komm-ZPO, 2. Aufl. 2016, Art. 59 N 29; ZK ZPO-Zürcher, 3. Aufl. 2016, Art. 59 N 6d). Eine Prozessvoraussetzung ist unter anderem, dass die Parteien partei- und prozessfähig sind (Art. 59 Abs. 2 lit. ZPO). Parteifähig ist, wer rechtsfähig ist oder von Bundes-

rechts wegen als Partei auftreten kann (Art. 66 ZPO). Gemeint ist damit die Fähigkeit, unter eigenem Namen als Partei in einem Prozess auftreten zu können. Rechts- und damit parteifähig sind insbesondere natürliche und juristische Personen (vgl. Art. 11 und 53 ZGB). Von Bundesrechts wegen als Partei auftreten können etwa Kollektivgesellschaften (vgl. Art. 562 OR), Kommanditgesellschaften (Art. 602 OR) oder Stockwerkeigentümergeinschaften in Bezug auf die Verwaltung (vgl. Art. 712f ZGB). Nicht parteifähig sind demgegenüber beispielsweise Gesamthandsgemeinschaften wie Erbengemeinschaften oder einfache Gesellschaften; deren Beteiligte müssen als notwendige Streitgenossenschaften gemeinsam unter einzelner Namensnennung klagen bzw. eingeklagt werden (ZK ZPO-Zürcher, 3. Aufl. 2016, Art. 59 N 23). Ebenfalls nicht parteifähig sind Miteigentümergeinschaften (Hrubesch-Millauer, DIKE-Komm-ZPO, 2. Aufl. 2016, Art. 66 N 18; ZK ZPO-Staehelin, 3. Aufl. 2016, Art. 66 N 23).

Vorliegend besteht Unklarheit über die Rechtsform der Beschwerdegegnerin. Wie bereits ausgeführt, bezeichnet sie sich als " C._____" und es handelt sich gemäss der Aussage des Verwalters explizit nicht um die Stockwerkeigentümergeinschaft des Hauses ... der Überbauung auf dem ehemaligen F._____-areal (act. 92 S. 1), wie die Kammer ursprünglich annahm (vgl. act. 90 E. 2). Um welche Rechtsform es sich genau handelt, erklärt die Beschwerdegegnerin im Beschwerdeverfahren und soweit ersichtlich auch im vorinstanzlichen Verfahren jedoch nicht (vgl. act. 92 S. 1). Es bestehen Hinweise darauf, dass es sich um eine Miteigentümergeinschaft handelt (vgl. etwa act. 93/1 = act. 28-30). Sollte dem so sein, wäre die Beschwerdegegnerin als solche nicht parteifähig, was einem Sachurteil bzw. einem Entscheid im Sinne von Art. 212 ZPO entgegenstehen würde. Das Friedensrichteramt wird dem nachzugehen haben, allenfalls unter Aufforderung der Beschwerdegegnerin zur Erklärung über ihre Rechtsform.

3.9. Die Aktenführung des Friedensrichteramts ist nachvollziehbar. Gleichwohl sei der Vollständigkeit halber auf die für die Zürcher Rechtspflege verbindliche Aktenführungsverordnung vom 12. Mai 2010 (LS 212.513) hingewiesen. Gemäss § 3 Abs. 1 sind alle Eingaben und anderen Akten im Aktendossier systematisch und in der Regel in der Reihenfolge ihres Eingangs und/oder Erstellens (bei Entschei-

den und Verfügungen [wie z.B. Vorladungen] der Schlichtungsbehörde selbst) abzulegen und in ein Aktenverzeichnis einzutragen (was hier geschah). Beilagen zu einer Eingabe (Einlegerakten) sind dabei direkt nach dieser Eingabe unter einer Primär- sowie Sekundäraktennummern einzuordnen (beispielsweise Eingabe act. 6, fünf Beilagen dazu act. 7/1-5); es ist bei mehreren Beilagen ein Einlegeraktenverzeichnis anzulegen (vgl. § 5 Akturierungsverordnung).

3.10. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der angefochtene Entscheid aufzuheben und die Sache in Anwendung von Art. 318 Abs. 1 lit. c Ziff. 2 ZPO zur Vervollständigung des Sachverhaltes, insbesondere zur Erstellung eines Protokolls im Sinne von Art. 235 ZPO und darauf basierend einer korrekten Begründung, an das Friedensrichteramt zurück zu weisen ist.

4. Kosten- und Entschädigungsfolgen

4.1. In der vorliegenden Situation sind die Kosten des Rechtsmittelverfahrens auf die Gerichtskasse zu nehmen (Art. 107 Abs. 2 ZPO).

4.2. Nicht anwaltlich vertretene Parteien haben mangels eines besonderen Aufwandes grundsätzlich keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung. Sind ausnahmsweise doch ersatzfähige Kosten für Umtriebe im Sinne von Art. 95 Abs. 3 lit. c ZPO entstanden, müsste dies begründet werden (BGer 4A_355/2013 vom 22. Oktober 2013 E. 4.2). Inwiefern den Beschwerdeführern vorliegend solche ausnahmsweise ersatzfähigen Umtriebskosten entstanden sein sollen, legen sie nicht dar und es ist dies auch nicht ersichtlich. Im Übrigen machen sie auch keinen Auslagenersatz im Sinne von Art. 95 Abs. 3 lit. a ZPO geltend. Entsprechend ist ihnen keine Parteientschädigung zuzusprechen. Auch der Beschwerdegegnerin ist im Übrigen keine solche zuzusprechen, zumal sie keinen entsprechenden Antrag gestellt hat.

Es wird beschlossen:

1. Auf den Antrag der Beschwerdegegnerin, die Beschwerdeführer seien zur Bezahlung von total Fr. 3'398.95 zu verpflichten, wird nicht eingetreten.

2. Schriftliche Mitteilung und Rechtsmittelbelehrung mit nachfolgendem Erkenntnis.

Es wird erkannt:

1. Das Urteil des Friedensrichteramtes Embrach vom 14. Januar 2022 wird aufgehoben und die Sache zur Ergänzung des Verfahrens und zu neuer Entscheidung im Sinne der Erwägungen an das Friedensrichteramt zurückgewiesen.
2. Für das Beschwerdeverfahren werden keine Kosten erhoben.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdeführer unter Beilage eines Doppels von act. 92, sowie – unter Beilage der Akten – an das Friedensrichteramt Embrach, je gegen Empfangsschein.
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 Zwischenentscheid im Sinne von Art. 93 BGG.

Es handelt sich um eine vermögensrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 1'856.55.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw C. Funck

versandt am:
24. Juni 2022