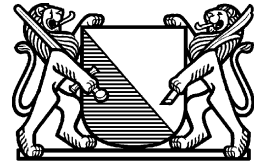


# Obergericht des Kantons Zürich

Verwaltungskommission



---

Geschäfts-Nr.: PG190004-O/U

Mitwirkend: Der Obergerichtspräsident lic. iur. M. Burger sowie  
die Gerichtsschreiberin lic. iur. A. Leu

## Verfügung vom 4. Februar 2020

in Sachen

1. **Eigentümergeinschaft "A. \_\_\_\_\_",**

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

Gesuchsteller

gegen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. **L. \_\_\_\_\_,**

11. **M. \_\_\_\_\_,**

12. **N. \_\_\_\_\_,**

Gesuchsgegner

betreffend **Ungültigerklärung Eigentümersammlung etc.**

**Erwägungen:**

**I.**

1. Am 13. September 2019 gelangte B.\_\_\_\_\_ als kommissarischer Verwalter im Namen der Eigentümergemeinschaft "A.\_\_\_\_\_", ... [Adresse], Italien (fortan: Gesuchstellerin 1), an das Obergericht des Kantons Zürich und stellte die folgenden Anträge (act. 1 und act. 2 S. 3):
  - "1. Die superprovisorische Verfügung zur Aufhebung der irregulär einberufenen ausserordentlichen Eigentümerversammlung vom 22.09.2019 in Freiburg i.P. (D).
  2. Die GV soll in Italien abgehalten werden, da sich die Liegenschaft dort befindet.
  3. Die Bekanntgabe der Namen der Team-Mitglieder bis 30.09.2019.
  4. Die Aushändigung der Protokollanalysen bis 30.09.2019."

Im Weiteren ersuchte die Gesuchstellerin 1 um Unterstützung, dass nicht nur ein Angebot zur Fremdverwaltung, sondern mindestens zwei weitere Offerten eingeholt würden (act. 1).

2. Mit Verfügung vom 17. September 2019 (act. 5) wurde der Gesuchstellerin 1 Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses angesetzt. Dieser ging innert Frist ein (act. 9). Ebenfalls wurde die Gesuchstellerin 1 mit besagter Verfügung aufgefordert, sich zur Rechtsnatur der Eigentümergemeinschaft "A.\_\_\_\_\_" und aufgrund der Bestimmung von Ziffer 23.5.2 des Reglements der Eigentümergemeinschaft "A.\_\_\_\_\_" vom 1. Januar 2002 zur Frage der Legitimation von B.\_\_\_\_\_ zu äussern. Im Weiteren wurden die übrigen Mitglieder der Eigentümergemeinschaft "A.\_\_\_\_\_" C.\_\_\_\_\_, D.\_\_\_\_\_, E.\_\_\_\_\_, F.\_\_\_\_\_, G.\_\_\_\_\_, H.\_\_\_\_\_, I.\_\_\_\_\_, J.\_\_\_\_\_, K.\_\_\_\_\_, L.\_\_\_\_\_, M.\_\_\_\_\_ und N.\_\_\_\_\_ (fortan: Gesuchsgegner 1-12) darüber informiert, dass das Gesuch noch nicht zu beantworten sei. Die Gesuchsgegner 4-7 sowie 9 und 10 wurden ferner angehalten, in der Schweiz ein Zustelldomizil zu bezeichnen, mit der Androhung, dass ansonsten die Zustellungen nach Art. 141 Abs. 1 lit. c ZPO durch Veröffentlichung erfolgen könnten.

3. Mit Eingabe vom 22. September 2019 (act. 6) nahm die Gesuchstellerin 1 zu den in der Verfügung vom 17. September 2019 aufgeworfenen Fragen Stellung. Den im Ausland wohnhaften Gesuchsgegnern 4-7, 9 und 10 konnte die Verfügung sodann auf dem Rechtshilfeweg zugestellt werden (act. 11-14). Innert Frist bezeichnete indes keiner dieser Gesuchsgegner ein Zustelldomizil in der Schweiz. Obwohl künftige Entscheide den betreffenden Gesuchsgegnern damit androhungsgemäss (act. 5) mittels Veröffentlichung bekannt gegeben werden könnten, ist ihnen der nachfolgende Entscheid nochmals auf dem Rechtshilfeweg zuzustellen, da dieser das hiesige Verfahren abschliesst.
4. Mit Eingabe vom 30. Dezember 2019 gelangte sodann B.\_\_\_\_\_ (fortan: Gesuchsteller 2) in eigenem Namen sowie im Namen der Eigentümergemeinschaft "A.\_\_\_\_\_" ans Obergericht des Kantons Zürich und ersuchte dieses darum, es sei die ausserordentliche Generalversammlung vom 9. November 2019 zu annullieren und es seien sämtliche Protokolle bzw. Dokumente für ungültig zu erklären, sowie, es sei dafür zu sorgen, dass mindestens zwei zusätzliche Angebote für die Wahl der Fremdverwaltung der Eigentümergemeinschaft eingeholt würden (act. 17 bis 20). Diese Eingaben werden den Gesuchsgegnern 1 bis 12 mit der vorliegenden Verfügung zugestellt.
5. In der Verfügung vom 17. September 2019 wurden die Gesuchsgegner 1 bis 12 darauf aufmerksam gemacht, dass das Gesuch vom 13. September 2019 noch nicht zu beantworten sei (act. 5). Nach dem Studium der ergänzenden Eingabe der Gesuchstellerin 1 vom 22. September 2019 (act. 6) bzw. der Eingaben der Gesuchsteller vom 30. Dezember 2019 (act. 17-20) sowie der weiteren Akten erweist sich eine Fristansetzung zur Stellungnahme nicht mehr als notwendig, zumal auf die Gesuche - wie im Folgenden zu zeigen sein wird - mangels Erfüllung der Prozessvoraussetzungen der Zuständigkeit bzw. der Parteifähigkeit nicht einzutreten ist (vgl. auch Art. 253 ZPO bzw. BSK ZPO-Habegger, Art. 362 N 21; BK ZPO-Boog/Stark-Traber, Art. 362 N 16 und 32).

## II.

1. Den Anträgen in der Eingabe vom 13. September 2019 und im undatierten Gesuch, welches gleichzeitig mit der vorgenannten Eingabe eingereicht wurde (act. 1 und act. 2 S. 3), kann entnommen werden, dass die Gesuchstellerin 1 nicht um Bestellung eines Schiedsgerichts ersucht, sondern materiell-rechtliche Anträge stellt, namentlich die Aufhebung der Generalversammlung vom 22. September 2019, die Festlegung des Durchführungsortes der Generalversammlung, die Bekanntgabe der Namen von nicht näher bezeichneten "Team-Mitgliedern", die Aushändigung von Protokollanalysen sowie die Einholung von zusätzlichen Angeboten für eine Fremdverwaltung. Gleiches gilt für die Begehren in den Eingaben vom 30. Dezember 2019 (act. 17-20). Das Obergericht des Kantons Zürich ist nach Art. 179 Abs. 2 IPRG i.V.m. Art. 356 Abs. 2 lit. a ZPO als staatliches Gericht am Sitz des Schiedsgerichts (vgl. dazu act. 4/1 Ziff. 27.1 bzw. act. 22/1 Ziff. 27.1) für die Ernennung von Schiedsrichtern zuständig, sofern zwischen den Parteien eine Schiedsvereinbarung abgeschlossen wurde und diese keine andere Stelle für die Ernennung vorsieht oder diese (die andere Stelle) die Mitglieder nicht innert angemessener Frist ernennt und die Parteien sich über die Ernennung des Einzelschiedsrichters nicht einigen (Art. 362 Abs. 1 lit. a ZPO) bzw. eine Partei ihren Parteischiedsrichter nicht innert Frist bezeichnet (Art. 362 Abs. 1 lit. b ZPO). Nach Art. 179 Abs. 1 IPRG i.V.m. Art. 361 Abs. 1 ZPO kann eine staatliche Zuständigkeit zur Ernennung eines Schiedsgerichts sodann durch Parteivereinbarung begründet werden, namentlich, indem die Parteien vereinbaren, die Schiedsrichter durch eine beauftragte staatliche Stelle ernennen zu lassen, z.B. durch den Obergerichtspräsidenten (BK ZPO-Boog/Stark-Traber, Art. 361 N 9). Hingegen amtet das staatliche Gericht bzw. die beauftragte staatliche Stelle von Gesetzes wegen nicht als Schiedsgericht selbst. Eine dahingehende Vereinbarung, aus welcher eine Bezeichnung des Obergerichtspräsidenten als Einzelschiedsgericht hervorgeht (vgl. Art. 361 ZPO), enthält das Reglement der Eigentümergemeinschaft "A.\_\_\_\_\_" weder in der 2. Auflage vom 1. Januar 2002 noch in der 3. Auflage vom 31. Mai 2019 (act. 4/1 und act. 22/1). So wird darin nicht fest-

gehalten, dass das Obergericht des Kantons Zürich bzw. dessen Präsident als Schiedsgericht eingesetzt werde. Vielmehr sehen Ziff. 27.1 und 27.3 des Reglementes in beiden Auflagen vor, dass alle Meinungsverschiedenheiten und Streitigkeiten, welche zwischen den Eigentümern aus der Gemeinschaftsordnung oder zwischen der Eigentümergemeinschaft bzw. einzelnen Eigentümern einerseits und dem Vorstand andererseits entstehen, unter Ausschluss der ordentlichen Gerichte endgültig durch ein Schiedsgericht mit Sitz in Zürich zu entscheiden seien. Ziff. 27.2.1. zufolge wird das Schiedsgericht bei einem unter Euro 6'500.- bzw. einem unter entsprechendem Betrag in Schweizer Franken liegenden Streitwert auf Begehren der klagenden Partei durch den Präsidenten des Obergerichts des Kantons Zürich bestimmt. Nach Ziff. 27.2.2 ist der Obergerichtspräsident sodann bei gegebenen Voraussetzungen zur ersatzweisen Ernennung eines Parteischiedsrichters bzw. des Obmannes zuständig, sofern der Streitwert Euro 6'500.- bzw. einen entsprechenden Betrag in Schweizer Franken übersteigt. Gestützt auf diese Reglementsbestimmungen ist der Obergerichtspräsident für die Behandlung der Anträge der Gesuchsteller demnach nicht zuständig. Vielmehr dürfte er einzig das Einzelschiedsgericht bzw. im Falle von Ziff. 27.2.2 einen Parteischiedsrichter bzw. den Obmann bestellen, was indes - gestützt auf den klaren Wortlaut der Begehren - nicht beantragt wird. Für eine Umdeutung der Begehren in einen Antrag, der Obergerichtspräsident habe ein Schiedsgericht zu bestellen, welches über die materiell-rechtlichen Anträge der Gesuchsteller entscheide, lässt das Gesetz, namentlich Art. 132 ZPO, keinen Raum. Lediglich bei unklaren Rechtsbegehren ist eine Nachfrist zur Verbesserung anzusetzen (BSK ZPO-Gschwend, Art. 132 N 17). Dies ist vorliegend nicht der Fall, da die Begehren eindeutig sind. Es ist daher auf die Anträge der Gesuchstellerin 1 in der Eingabe vom 13. September 2019 bzw. der Gesuchsteller in den Eingaben vom 30. Dezember 2019 mangels Zuständigkeit nicht einzutreten.

- 2.1. Hinsichtlich der im Namen der Gesuchstellerin 1 ins Recht gereichten Eingaben vom 13. September 2019 (act. 1-2) bzw. vom 30. Dezember 2019 (act. 17-18) gilt zudem zu beachten, dass den darin enthaltenen Ersuchen

selbst dann kein Erfolg beschieden wäre, wenn man diese sinngemäss dahingehend verstehen würde, dass die Gesuchstellerin 1 den Obergerichtspräsidenten um Bezeichnung eines Schiedsgerichts ersuchen würde.

Bei der Eigentümergemeinschaft "A.\_\_\_\_\_" handelt es sich gemäss den Ausführungen in der Eingabe vom 22. September 2019 um eine einfache Gesellschaft, bestehend aus den Eigentümern der Liegenschaften der Überbauung "A.\_\_\_\_\_". Diese besitzen jeweils ihr Gebäude sowie 1/7 des gesamten Grundstückes (act. 6 S. 1). Anders als eine Stockwerkeigentümergeinschaft ist eine blosser Eigentümergemeinschaft bzw. eine einfache Gesellschaft nicht parteifähig. Ihr fehlt demnach die Fähigkeit, in einem Prozess Partei zu sein, d.h. in eigenem Namen zu klagen oder verklagt zu werden. Vielmehr müssen die einzelnen Eigentümer als notwendige Streitgenossen im Sinne von Art. 70 ZPO klagen und können nur persönlich entweder insgesamt als Eigentümer oder als Solidarschuldner einzeln, allenfalls als einfache Streitgenossenschaft (Art. 71 ZPO) beklagt werden. Als Prozessvoraussetzung nach Art. 59 Abs. 2 lit. c ZPO ist die Parteifähigkeit von Amtes wegen zu prüfen (vgl. zum Ganzen BK ZPO-Sterchi, Art. 66 N 4b und 9; KUKO ZPO-Domej, Art. 66 N 8).

Die erwähnten Gesuche (act. 1-2, act. 17-18) wurden von B.\_\_\_\_\_ im Namen der Eigentümergemeinschaft "A.\_\_\_\_\_", c/o B.\_\_\_\_\_, ... [Adresse] ZH, gestellt (act. 1 und 2). Auch die ergänzende Eingabe vom 22. September 2019 wurde im Namen der Eigentümergemeinschaft "A.\_\_\_\_\_" verfasst (act. 6 S. 1 und 2). B.\_\_\_\_\_ unterschrieb die Eingaben in diesen Fällen jeweils als kommissarischer Verwalter (act. 2 S. 4 und act. 6 S. 2) und stellte die Gesuche im Namen der einfachen Gesellschaft. Damit wurden die entsprechenden Gesuche durch eine nicht parteifähige Gesellschaft, die Eigentümergemeinschaft "A.\_\_\_\_\_", eingereicht. Selbst Überlegungen zur Prozessökonomie können einem nicht rechtsfähigen Gebilde keine Parteifähigkeit zuerkennen, mit der Folge, dass der Gesuchstellerin 1 die Parteifähigkeit und damit eine Prozessvoraussetzung fehlt.

- 2.2. Lediglich ergänzungshalber sei schliesslich darauf hingewiesen, dass es sich bei B.\_\_\_\_\_ gemäss den Ausführungen in der ergänzenden Eingabe vom 22. September 2019 zum damaligen Zeitpunkt um den alleinigen Verwalter der Eigentümergemeinschaft handelte, wobei er die Aufgabe des ordentlichen Verwalters seit dem Jahre 1990 inne gehabt und die Eigentümergemeinschaft seit der im Jahre 2019 durchgeführten Generalversammlung als kommissarischer Verwalter vertreten hatte (act. 6 S. 2). Ziff. 23.5.1 des Reglements (act. 4/1, act. 22/1) zufolge vertritt der Vorstand - welcher aus 1 bis 3 Personen besteht, sofern keine externe Verwaltungsstelle ernannt wurde (Ziff. 23.1) - in allen Angelegenheiten der gemeinschaftlichen Verwaltung sowohl die Eigentümergemeinschaft als auch die einzelnen Eigentümer nach aussen. Zur Prozessvertretung der Eigentümer bedarf er aber der Zustimmung durch die Eigentümerversammlung (act. 4/1 bzw. act. 22/1 je Ziff. 23.5.2). Eine solche Zustimmung der Eigentümerversammlung zur Klage gegen (einzelne) Eigentümer wurde nicht ins Recht gereicht, weshalb die Legitimation von B.\_\_\_\_\_ zur Stellung des Gesuchs vom 13. September 2019 (act. 1-2) sowie zur Einreichung des im Namen der Gesuchstellerin 1 gestellten Gesuchs vom 30. Dezember 2019 (act. 17-18) ohnehin fraglich ist.
3. Abschliessend bleibt damit festzuhalten, dass den Begehren vom 13. September 2019 bzw. 30. Dezember 2019 aus den dargelegten Gründen kein Erfolg beschieden ist, weshalb auf die Gesuche nicht einzutreten ist.

### III.

- 1.1. Ausgangsgemäss ist die Gerichtsgebühr auf Fr. 1'000.- festzulegen und sind die Kosten des Verfahrens dem Gesuchsteller 2 aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO i.V.m. § 13 der Gebührenverordnung des Obergerichts vom 8. September 2010, GebV OG, LS 211.11). Soweit dieser im Namen der Eigentümergemeinschaft "A.\_\_\_\_\_" handelte, hat er davon abgesehen, eine Zustimmungserklärung der Eigentümerversammlung im Sinne von

Ziff. 23.5.2. des Reglementes (act. 4/1, act. 22/1) ins Recht zu reichen. Die Kosten sind demnach von ihm zu tragen (KUKO ZPO-Domej, Art. 68 N 7).

- 1.2. Gemäss Verfügung vom 17. September 2019 (act. 5) wurde die Pflicht zur Leistung des Kostenvorschusses von Fr. 2'000.- der Gesuchstellerin 1 auferlegt. Geleistet wurde dieser indes vom Gesuchsteller 2 (vgl. act. 7/1, act. 9 und act. 23). Es rechtfertigt sich daher, für die Begleichung der Kosten den Kostenvorschuss heranzuziehen und dem Gesuchsteller 2 einen allfälligen Mehrbetrag zurückzubezahlen (vgl. zum Ganzen, insbesondere zur Voraussetzung der vermuteten impliziten Schuldübernahme durch vorbehaltlose Entgegennahme der Zahlung von einer Drittperson Beschluss VK OGer Nr. VR180005-O vom 22. Februar 2019, E. IV.4).
- 1.3. Mangels notwendiger Auslagen ist den Gesuchsgegnern 1 bis 12 sodann keine Parteientschädigung zuzusprechen.
2. Gegen negative Ernennungsentscheide steht den Parteien die Beschwerde ans Bundesgericht zu (BSK ZPO-Habegger, Art. 362 N 45; vgl. auch BSK IPRG-Peter/Legler, Art. 179 N 33a). Dies hat auch für den Fall eines negativen Prozessentscheides zu gelten.

**Es wird verfügt:**

1. Auf die Begehren vom 13. September 2019 bzw. vom 30. Dezember 2019 wird nicht eingetreten.
2. Die Gerichtsgebühr wird auf Fr. 1'000.- festgesetzt.
3. Die Kosten des Verfahrens werden dem Gesuchsteller 2 auferlegt und mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.
4. Die Zentrale Inkassostelle der Gerichte wird angewiesen, dem Gesuchsteller 2 nach der Deckung der angefallenen Kosten einen allfälligen Überschuss des Kostenvorschusses zurückzuerstatten.

5. Den Gesuchsgegnern wird keine Parteientschädigung zugesprochen.
6. Schriftliche Mitteilung, je gegen Empfangsschein, an:
  - die Gesuchsteller 1 und 2,
  - die Gesuchsgegner 1 bis 12, je mit einer Kopie von act. 6 und act. 17-21, den Gesuchsgegnern 4 bis 7 und 9 bis 10 auf dem Rechtshilfeweg, sowie
  - die Zentrale Inkassostelle der Gerichte.
7. Rechtsmittel:

Eine allfällige Beschwerde gegen diesen Entscheid 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. (ordentliche Beschwerde) oder Art. 113 ff. (subsidiäre Verfassungsbeschwerde) i.V.m. Art. 42 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG).

Zürich, 4. Februar 2020

---

OBERGERICHT DES KANTONS ZÜRICH

Verwaltungskommission

Die Gerichtsschreiberin:

Lic. iur. A. Leu

versandt am: