

Bezirksgericht Meilen

Einzelgericht im vereinfachten Verfahren



Geschäfts-Nr.: FV250004-G/U/Ve/pn

Mitwirkend: Bezirksrichterin MLaw S. Hartmann
Gerichtsschreiberin MLaw N. Desam

Urteil vom 9. Mai 2025

in Sachen

Stockwerkeigentümergeinschaft A._____strasse 1,
Klägerin

vertreten durch B._____ GmbH

vertreten durch Rechtsanwalt MLaw X._____

gegen

C._____,
Beklagter

betreffend **Forderung**

Rechtsbegehren:

(act. 2 S. 2)

- " 1. Es sei der Beklagte zu verpflichten, der Klägerin die Beiträge an die Stockwerkeigentümergeinschaft für das erste und zweite Quartal 2024 in der Höhe von CHF 13'130.00 zuzüglich Zins von 5 % seit 1. April 2024 sowie für das dritte Quartal 2024 in der Höhe von CHF 6'565.00 zuzüglich Zins von 5 % seit 1. Juli 2024 zu bezahlen.
2. Es sei der Rechtsvorschlag in der Betreuung 2 des Betreibungsamtes Pfannenstil vom 19. August 2024 aufzuheben.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (inkl. MWST) zulasten des Beklagten."

Das Einzelgericht zieht in Betracht:

1. Prozessgeschichte

1.1. Mit Eingabe vom 23. Januar 2025 (act. 2) samt Beilagen (act. 3 und act. 4/1–9), hierorts eingegangen am 24. Januar 2025, reichte die Klägerin ihre Klage unter Beilage der Klagebewilligung des Friedensrichteramts Männedorf vom 22. Oktober 2024 (act. 1) beim hiesigen Einzelgericht ein. Mit Verfügung vom 30. Januar 2025 (act. 5) holte das hiesige Einzelgericht einen Kostenvorschuss für die mutmasslichen Gerichtskosten ein, welcher fristgerecht auf der Gerichtskasse einging (act. 7).

1.2. Die Hauptverhandlung fand am 30. April 2025 statt (act. 8 und act. 14A). Anlässlich derselben hielt die Klägerin an ihrer Klage fest (act. 10 S. 1). Demgegenüber beantragte der Beklagte sinngemäss die Abweisung der Klage, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Klägerin (act. 14A S. 2 ff. und S. 13). Zufolge Spruchreife wurde die Klage mit unbegründetem Urteil vom 9. Mai 2025 (act. 15) gutgeheissen. Mit Eingabe vom 16. Mai 2025 (act. 17), hierorts eingegangen 19. Mai 2025, verlangte der Beklagte innert Frist die Begründung des vorliegenden Urteils.

2. Verfahrensgegenstand

2.1. Eingeklagt wurden vorliegend ausstehende Beiträge an die Stockwerkeigentümergeinschaft für die ersten drei Quartale 2024.

2.2. D._____, geboren am tt. April 1937, verstorben am tt.mm.2020, hinterliess als alleinige Erben ihren Ehemann E._____ sowie ihre Söhne F._____, C._____ und G._____. Im Nachlass von D._____ befand sich unter anderem die Liegenschaft Grundbuch Blatt 3, Kataster-Nr. 4, A._____-strasse 1, H._____ (nachfolgend: Liegenschaft A._____-strasse 1). Durch den Erbfall wurden F._____, C._____ und G._____ (nachfolgend: Erben bzw. Erbengemeinschaft) Gesamteigentümer der Liegenschaft A._____-strasse 1.

2.3. Unstrittig ist, dass der Beklagte für die ersten drei Quartale des Jahres 2024 keine Beiträge an die von der Klägerin behauptete und vom Beklagten bestrittene Stockwerkeigentümergeinschaft A._____-strasse 1, H._____ (nachfolgend: Stockwerkeigentümergeinschaft) geleistet hat (vgl. act. 10 S. 2; act. 14A S. 10).

2.4. In erster Linie ist vorliegend strittig, ob die Erben mit objektiv partieller Erbteilung vom 7. Oktober 2022 (act. 13/2, nachfolgend: partieller Erbteilungsvertrag) ihr Eigentum an der Liegenschaft A._____-strasse 1 in Miteigentumsanteile aufgeteilt und diese sodann zu Stockwerkeigentum ausgestaltet haben. In Bezug auf die geltend gemachten Beiträge ist zwischen den Parteien schliesslich umstritten, ob die B._____ GmbH rechtmässig als Verwaltung eingesetzt wurde.

3. Parteistandpunkte

3.1. Die Klägerin ersucht um Verpflichtung des Beklagten zur Bezahlung der ausstehenden Beiträge an die Stockwerkeigentümergeinschaft für das erste, zweite und dritte Quartal 2024 zuzüglich Zins ab jeweiliger Fälligkeit (ab 1. April 2024 für das erste und zweite Quartal und ab 1. Juli 2024 für das dritte Quartal) und Beseitigung des Rechtsvorschlages in der Betreuung Nr. 2 des Betreibungsamtes Pfannenstil. Der Beklagte sei – neben seinen Brüdern F._____ und G._____ – Mitglied der Stockwerkeigentümergeinschaft. Letztere habe mit der

B._____ GmbH einen Hausverwaltungsvertrag (act. 4/2) abgeschlossen. Zum Aufgabenbereich der Verwaltung gehöre auch das Vorgehen gegen einzelne Stockwerkeigentümer, die Zahlungsausstände aufweisen würden. Der Beklagte gehöre zu den säumigen Stockwerkeigentümern und weigere sich ohne sachlichen Grund, seinen Anteil an den Betriebskosten etc. zu bezahlen (vgl. zum Ganzen act. 10 S. 2). Die Forderungen seien nicht aus der Luft gegriffen, sondern in einer beschlussfähigen Stockwerkeigentümerversammlung beschlossen worden (act. 10 S. 3 mit Verweis auf act. 4/8). Das Budget für das Jahr 2024 in der Höhe von CHF 81'300.– sei angenommen worden (act. 4/8 Ziff. 3) und zwar unabhängig davon, ob der Beklagte sich seiner Stimme enthalten habe. Gegen diesen Beschluss sei der Beklagte nicht gerichtlich vorgegangen. Auch die mehrfachen Mahnungen und Zahlungsaufforderungen (act. 4/4-7) hätten nichts genützt. Der Beklagte bezahle die fälligen Beiträge nicht und bringe die Klägerin damit in liquide Engpässe, zumal die Kosten trotzdem anfallen würden und bezahlt werden müssten. Da der Beklagte die Beiträge für die ersten drei Quartale des Jahres 2024 an die Stockwerkeigentümergeinschaft nicht bezahlt habe, sei die Betreuung gegen ihn eingeleitet worden und in der Folge ein Zahlungsbefehl zugestellt worden. Gegen die betriebene Forderung habe der Beklagte ohne erkennbaren Grund Rechtsvorschlag erhoben (vgl. zum Ganzen act. 10 S. 3).

3.2. Der Beklagte bringt demgegenüber im Wesentlichen vor, dass es die Stockwerkeigentümergeinschaft im rechtlich korrekten Sinn nie gegeben habe und auch jetzt nicht gebe. Für die Entstehung einer Stockwerkeigentümergeinschaft seien eine abgeschlossene Erbteilung und eine Einigung über die Wertquoten erforderlich, was vorliegend nie stattgefunden habe (act. 14A S. 2 f., S. 5, S. 7 f. und S. 16). Ein Beleg, dass es die Stockwerkeigentümergeinschaft nie gegeben habe, sei der vorliegende "Wertquotenbetrug". So sei rückdatierend ein neues Stockwerkeigentümerreglement eingeführt worden bzw. sei das Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft A._____ -strasse 1 vom 7. Oktober 2022 (act. 4/9, nachfolgend: Stockwerkeigentümerreglement) mit den "alten" Wertquoten ersetzt worden und existiere seither nicht mehr (act. 12/1 und act. 14A S. 3, S. 5 und S. 16). Die im Grundbuch eingetragenen Wertquoten würden deshalb nicht stimmen (act. 14A S. 5) bzw. habe betreffend die Wertquoten immer eine

Diskrepanz bestanden zwischen dem Stockwerkeigentümerreglement und dem Grundbuch (act. 14A S. 16). Den partiellen Erbteilungsvertrag habe er zwar gekannt und unterzeichnet, allerdings sei dieser unter Zeitdruck entstanden (act. 14A S. 15 ff.). Der Beklagte gibt weiter an, für die Nutzung seiner Einheiten für das Jahr 2024 noch nichts bezahlt zu haben. Er sei jedoch bereit, das zu bezahlen, was gebraucht worden sei bzw. wofür Leistungen bezogen worden seien und bestreite einzig die Verwaltungskosten (vgl. zum Ganzen act. 14A S. 8 und S. 10 ff.). In Bezug auf die Verwaltungskosten führt der Beklagte aus, den Hausverwaltungsvertrag nie unterzeichnet zu haben (act. 12/1 und act. 14A S. 3). Ausserdem würde die Verwaltung ihn "veräppeln" bzw. gegen ihn arbeiten, weshalb er an diese Verwaltung nichts bezahlen werde (act. 14A S. 8 und S. 10 ff.). Der Beklagte erklärt schliesslich, dass er bis anhin gerichtlich nicht gegen die – gemäss seiner Ansicht nach falsche – Eintragung des Stockwerkeigentums vorgegangen sei (act. 14A S. 4). Auch den Beschluss der Stockwerkeigentümergeinschaft vom 4. Juni 2024 (act. 4/8) habe er nicht angefochten (act. 14A S. 11).

3.3. Den Ausführungen des Beklagten hält die Klägerin zusammengefasst entgegen, dass die Grundlage zur Beschaffung der Stockwerkeigentümergeinschaft der partielle Erbteilungsvertrag sei (act. 14A S. 14 mit Verweis auf act. 13/2). In diesem "offiziellen" Dokument seien die Wertquoten der Stockwerkeinheiten festgehalten worden. Mit ihren Unterschriften hätten alle den Wertquoten zugestimmt (act. 14A S. 14). Die Klägerin führt weiter sinngemäss aus, man habe im Oktober 2022 festgestellt, dass die im partiellen Erbteilungsvertrag angegebenen Wertquoten nicht mit jenen des Stockwerkeigentümerreglements übereinstimmen würden, wobei diejenigen gemäss partiellem Erbteilungsvertrag die richtigen Wertquoten seien. Die im Stockwerkeigentümerreglement ausgewiesenen Quoten seien im Zuge von Änderungen versehentlich nicht korrigiert worden. Diesen Fehler habe man im Nachgang korrigiert (vgl. zum Ganzen act. 13/1 S. 1 und act. 14A S. 14). In Bezug auf die Verwaltung führt die Klägerin aus, dass diese legitim eingesetzt worden sei. Für die Einsetzung der Verwaltung sei keine Einstimmigkeit der Stockwerkeigentümergeinschaft erforderlich, womit die Verwaltung rechtmässig eingesetzt worden sei, auch wenn der Beklagte den Hausverwaltungsvertrag später nicht unterzeichnet habe. Die Verwaltung gelte für die

gesamte Stockwerkeigentümergeinschaft und habe entsprechend auch das Recht, von den einzelnen Stockwerkeigentümern Kosten einzuziehen (vgl. zum Ganzen act. 14A S. 14 f.).

3.4. Der Beklagte führt anlässlich seiner Duplik im Wesentlichen erneut aus, dass keine Einigung über die Wertquoten zustande gekommen sei und keine abgeschlossene Erbteilung vorliege. Es habe immer eine Diskrepanz zwischen dem Stockwerkeigentümerreglement und dem Grundbuch gegeben. (act. 14A S. 15f.).

4. Stockwerkeigentümergeinschaft

4.1. Die Klägerin macht geltend, den Beklagten treffe als Mitglied der Stockwerkeigentümergeinschaft eine Pflicht zur Leistung der strittigen Beiträge. Dass eine Stockwerkeigentümergeinschaft bestehe, ergebe sich aus dem partiellen Erbteilungsvertrag, der vom Beklagten unterzeichnet worden sei. Der Beklagte bestreitet jedoch, dass je Stockwerkeigentum begründet worden sei und entsprechend, dass es eine Stockwerkeigentümergeinschaft gebe (vgl. vorstehend Erw. 3.2.). Nach dem Gesagten ist also insbesondere strittig, ob *in casu* überhaupt eine Stockwerkeigentümergeinschaft besteht bzw. ob durch die Unterzeichnung des partiellen Erbteilungsvertrags Stockwerkeigentum begründet wurde.

4.2. Stockwerkeigentum ist der Miteigentumsanteil an einem Grundstück, der dem Miteigentümer das Sonderrecht gibt, bestimmte Teile eines Gebäudes ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen (Art. 712a Abs. 1 ZGB). Gemäss Art. 712d Abs. 1 ZGB entsteht Stockwerkeigentum durch konstitutive Eintragung im Grundbuch. Die Eintragung kann aufgrund eines Vertrags der Miteigentümer über die Ausgestaltung ihrer Anteile zu Stockwerkeigentum oder aufgrund einer Erklärung des Eigentümers der Liegenschaft über die Bildung von Miteigentumsanteilen und deren Ausgestaltung zu Stockwerkeigentum verlangt werden (Art. 712d Abs. 2 ZGB). Der Begründungsvertrag hat als unbedingt notwendige Elemente die räumliche Ausscheidung der Stockwerkeinheiten und die Festsetzung der Wertquoten zu enthalten (BSK ZGB II-GÄUMANN/BÖSCH, Art. 712d N 3 ff.; vgl. auch Art. 712e Abs. 1 ZGB). Zu seiner Gültigkeit bedarf das Rechtsge-

schäft der öffentlichen Beurkundung oder, wenn es eine Verfügung von Todes wegen oder ein Erbteilungsvertrag ist, der im Erbrecht vorgeschriebenen Form (Art. 712d Abs. 3 ZGB). Daraus folgt, dass Stockwerkeigentum auch durch Verfügung von Todes wegen oder in einem Erbteilungsvertrag angeordnet werden kann (BSK ZGB II-GÄUMANN/BÖSCH, Art. 712d N 2). Der Erbteilungsvertrag bedarf schliesslich zu seiner Gültigkeit der schriftlichen Form (Art. 634 Abs. 2 ZGB).

4.3. Der von der Klägerin ins Recht gereichte partielle Erbteilungsvertrag (act. 13/2) sieht die Begründung von Stockwerkeigentum durch die Erbengemeinschaft (vgl. vorstehend Erw. 2.2.) vor: Danach teilen die Grundeigentümer ihr Eigentum an der Liegenschaft A. _____-strasse 1 in 10 Miteigentumsanteile auf und gestalten diese zu Stockwerkeigentum aus (act. 13/2 Ziff. B.1.). Für die örtliche Lage und den Umfang der Stockwerkeinheiten wird auf die Aufteilungspläne verwiesen, welche Bestandteil des Vertrages bilden (act. 13/2 S. 9 und S. 31 ff.). Die Stockwerkeinheiten beschreiben sich gemäss partiellem Erbteilungsvertrag wie folgt (act. 13/2 Ziff. B.2.):

- Grundbuch Blatt 5, Stockwerkeigentum, 133/1000 Miteigentum an Grundbuch Blatt 3, Kataster-Nr. 4;
- Grundbuch Blatt 6, Stockwerkeigentum, 94/1000 Miteigentum an Grundbuch Blatt 3, Kataster-Nr. 4;
- Grundbuch Blatt 7, Stockwerkeigentum, 98/1000 Miteigentum an Grundbuch Blatt 3, Kataster-Nr. 4;
- Grundbuch Blatt 8, Stockwerkeigentum, 83/1000 Miteigentum an Grundbuch Blatt 3, Kataster-Nr. 4;
- Grundbuch Blatt 9, Stockwerkeigentum, 92/1000 Miteigentum an Grundbuch Blatt 3, Kataster-Nr. 4;
- Grundbuch Blatt 10, Stockwerkeigentum, 93/1000 Miteigentum an Grundbuch Blatt 3, Kataster-Nr. 4;
- Grundbuch Blatt 11, Stockwerkeigentum, 89/1000 Miteigentum an Grundbuch Blatt 3, Kataster-Nr. 4;

- Grundbuch Blatt 12, Stockwerkeigentum, 99/1000 Miteigentum an Grundbuch Blatt 3, Kataster-Nr. 4;
- Grundbuch Blatt 13, Stockwerkeigentum, 87/1000 Miteigentum an Grundbuch Blatt 3, Kataster-Nr. 4;
- Grundbuch Blatt 14, Stockwerkeigentum, 132/1000 Miteigentum an Grundbuch Blatt 3, Kataster-Nr. 4.

Gemäss partiellem Erbteilungsvertrag werden diese Stockwerkeinheiten den Erben F._____, C._____ und G._____ wie folgt zu Alleineigentum zugewiesen (act. 13/2 Ziff. C.):

- F._____: Stockwerkeinheiten Grundbuch Blätter 12, 13, 14;
- C._____: Stockwerkeinheiten Grundbuch Blätter 5, 6 und 7;
- G._____: Stockwerkeinheiten Grundbuch Blätter 8, 9, 10 und 11.

Damit scheidet der partielle Erbteilungsvertrag die Stockwerkeinheiten räumlich aus und setzt die entsprechenden Wertquoten fest, womit er unbestritten die *essentialia negotii* enthält. Es ist weiter unstrittig, dass der partielle Erbteilungsvertrag formgültig zustande kam. Der Beklagte kannte gemäss eigenen Angaben sodann den Inhalt des partiellen Erbteilungsvertrags und somit auch die darin enthaltenen Wertquoten und unterzeichnete diesen (act. 14A S. 16 f.). Weiter gibt er an, den partiellen Erbteilungsvertrag nie angefochten zu haben (Prot. S. 4 und S. 16). Entgegen der Auffassung des Beklagten wurde die Erbteilung damit (teilweise) abgeschlossen und es lag ein Konsens betreffend die Errichtung von Stockwerkeigentum, mithin betreffend den Wertquoten und der räumlichen Ausscheidung vor. Schliesslich ist unbestritten, dass der partielle Erbteilungsvertrag am 7. Oktober 2022 zur Eintragung ins Grundbuch angemeldet und darin eingetragen wurde (act. 13/2 *in fine*; act. 14A S. 5). Der Beklagte bestreitet sodann nicht, nach wie vor Eigentümer der vorgenannten Stockwerkeinheiten zu sein (siehe hierzu auch die von der Klägerin eingereichte Auskunft GeoPortal [act. 4/1]; act. 14A S. 8 f.). Weiter bestreitet er auch nicht die Nutzung seiner Stockwerkseigentums-einheit, würden doch zwei seiner drei Stockwerkeigentums-einheiten aktuell vermietet und eine durch ihn persönlich gebraucht (act. 14A

S. 8 f.). Zudem gibt er zu Protokoll, dass ein geplanter Verkauf seiner Einheiten geplatzt sei (act. 14A S. 3, S. 6 f. und S. 9).

4.4. Die Einwendung des Beklagten, es habe ein "Wertquotenbetrug" stattgefunden (act. 14A S. 3), vermag an der gerichtlichen Überzeugung von der Gültigkeit der rechtsgeschäftlichen Begründung des Stockwerkeigentums nichts zu ändern. Wie bereits mehrfach ausgeführt, anerkennt der Beklagte, den partiellen Erbteilungsvertrag gekannt, unterzeichnet und nie angefochten zu haben (act. 14A S. 16 f.). Im Übrigen ist ein solcher behaupteter "Wertquotenbetrug" auch nicht ersichtlich. Vielmehr entsprechen die im partiellen Erbteilungsvertrag enthaltenen und vom Beklagten mit Unterschrift bekräftigten Wertquoten denjenigen Wertquoten, wie sie mit Grundbuchanmeldung vom 15. Januar 2024 (act. 13/1) im Stockwerkeigentümerreglement geändert wurden. Gemäss partiellem Erbteilungsvertrag haben die Erben die Liegenschaft A.____-strasse 1 in zehn Miteigentumsanteile aufgeteilt, weshalb im partiellen Erbteilungsvertrag auch entsprechend zehn Stockwerkeinheiten (vgl. vorstehend Erw. 4.3) ausgewiesen wurden. Gemäss den – nach Ansicht des Beklagten gültigen – Wertquoten im Reglement vom 7. Oktober 2022 (act. 4/9 S. 4) würde die Liegenschaft A.____-strasse 1 aus 14 Stockwerkeigentumseinheiten bestehen, was nicht mit dem partiellen Erbteilungsvertrag übereinstimmt. Zudem macht der Beklagte selbst geltend, dass die Wertquoten gemäss Reglement vom 7. Oktober 2022 (act. 4/9 S. 4) "diskutiert" worden seien (act. 14A S. 16). Damit behauptet auch der Beklagte nicht, dass bezüglich der Wertquoten gemäss Reglement vom 7. Oktober 2022 (act. 4/9 S. 4) – im Gegensatz zum partiellen Erbteilungsvertrag – ein Konsens unter den Stockwerkeigentümern bestanden habe. Es ist daher überzeugend, wenn die Klägerin ausführt, mit der Grundbuchanmeldung vom 15. Januar 2024 sei lediglich ein Fehler bzw. ein reines Versehen im Stockwerkeigentümerreglement nachträglich korrigiert worden (act. 13/1 und act. 14A S. 14). Auch die Behauptung des Beklagten, unter Zeitdruck gestanden zu haben (act. 14A S. 17), ändert an der Überzeugung des Gerichts nichts. Wie die Klägerin zutreffend ausführt (act. 14A S. 18), wäre es dem Beklagten offen gestanden, den partiellen Erbteilungsvertrag etwa aufgrund eines Willensmangels anzufechten,

was er – wie bereits mehrfach ausgeführt – unbestrittenermassen nicht gemacht hat.

4.5. Nach dem Gesagten steht somit fest, dass aufgrund des partiellen Erbteilungsvertrags durch die entsprechende Eintragung im Grundbuch Stockwerkeigentum begründet (Art. 712d ZGB) bzw. der Beklagte durch seine Unterzeichnung des partiellen Erbteilungsvertrags und die darauf folgende Eintragung im Grundbuch Mitglied der Stockwerkeigentümergeinschaft wurde.

5. Pflicht zur Leistung von Beiträgen

5.1. Die Klägerin stellt sich im Wesentlichen auf den Standpunkt, die Pflicht des Beklagten zur Leistung der Beiträge an die Stockwerkeigentümergeinschaft beruhe auf einem gültigen (Mehrheits-)Beschluss der Stockwerkeigentümer. Anlässlich der Stockwerkeigentümersammlung vom 4. Juni 2024 sei das Budget für das Jahr 2024 in der Höhe von CHF 81'300.– rechtsgültig beschlossen worden (act. 10 S. 3 mit Verweis auf act. 4/8). Gegen den Beschluss sei der Beklagte nicht gerichtlich vorgegangen (act. 10 S. 3). Die Klägerin macht sodann geltend, dass die B._____ GmbH rechtmässig als Verwaltung eingesetzt worden sei (act. 10 S. 2 und act. 14A S. 14). Der Beklagte anerkennt, dass er für die Nutzung seiner Stockwerkeigentumseinheiten für das Jahr 2024 noch keine Beiträge geleistet hat und dass entsprechende Beiträge – zumindest für die mit der Nutzung im Zusammenhang stehenden Kosten – bezahlt werden müssen (act. 14A S. 10 f.). Er bestreitet einzig die Verwaltungskosten (act. 14A S. 10 f.). Dazu macht er – wie bereits ausgeführt – geltend, dass er den Hausverwaltungsvertrag nicht unterzeichnet habe und er für und an eine Verwaltung, welche gegen ihn arbeite, keine Kosten bezahlen werde (act. 14A S. 3, S. 7 f. und S. 10). Demnach ist vorliegend in Bezug auf die geltend gemachten Beiträge (und damit auch mit Blick darauf, wer diese beim Beklagten einziehen kann) einzig strittig, ob die B._____ GmbH rechtmässig zur Verwaltung ernannt wurde.

5.2. Die Befugnis, den Verwalter zu bestellen und die Aufsicht über dessen Tätigkeit zu führen, kommt der Stockwerkeigentümersammlung zu (Art. 712m Abs. 1 Ziff. 2 ZGB). Unter Vorbehalt einer anderslautenden Bestimmung werden

die Befugnisse nach Art. 712*m* Abs. 1 ZGB durch Beschlüsse mit einfachem Mehr ausgeübt (CHK ZGB-WERMELINGER, Art. 712*m* N 3). Die Ordnung der Stimmkraft der Stockwerkeigentümer richtet sich gemäss dispositiver Regelung von Art. 67 Abs. 1 ZGB i.V.m. Art. 712*m* Abs. 2 ZGB nach dem Kopfstimmprinzip (BSK ZGB II-GÄUMANN/BÖSCH, Art. 712*m* N 8).

5.3. Das von der Klägerin eingereichte und vom Beklagten mehrfach zur Begründung des vermeintlichen "Wertquotenbetrugs" beigezogene und damit implizit anerkannte Stockwerkeigentümerreglement (act. 4/9) sieht vor, dass die Stockwerkeigentümersammlung ihre Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der Anwesenden und Vertretenen fasst, soweit Gesetz und Reglement kein anderes Quorum vorschreiben (act. 4/9 S. 19 lit. g). Jedem Stockwerkeigentümer kommt dabei eine Stimme zu; besitzt er mehrere Stockwerkeinheiten, hat er eine Stimme pro Einheit (act. 4/9 S. 18 lit. d). Weil weder das Gesetz noch das Stockwerkeigentümerreglement für die Wahl des Verwalters ein besonderes Quorum bestimmen, genügt hierfür das einfache Mehr der Anwesenden und Vertretenen. Die Klägerin führt aus, die Verwaltung sei legitim eingesetzt worden, wobei es bei der Einsetzung der Verwaltung keine Einstimmigkeit der Stockwerkeigentümergeinschaft brauche. Die Einsetzung sei rechtmässig, selbst wenn der entsprechende Verwaltungsvertrag später nicht unterzeichnet worden sei (act. 14A S. 14). Der Beklagte hingegen bestreitet einen solchen (formellen) Beschluss der Stockwerkeigentümergeinschaft (über die Einsetzung der Verwaltung) nicht, er bringt einzig seine fehlende die Unterzeichnung des Verwaltungsvertrages vor (vgl. vorstehend Erw. 3.2). Zudem hat er nach eigener Aussage seit 2022 auch keinen Vertrag oder Beschluss angefochten (act. 14A S. 4). Ebenfalls unstrittig ist, dass G._____ und F._____ sieben Objektstimmen auf sich vereinigen (act. 13/2 S. 21), womit das für die Wahl des Verwalters erforderliche Quorum des einfachen Mehrs gewahrt ist. Der Verwaltungsvertrag (act. 4/2) wurde zwar nur von G._____ und F._____ – wie dies auch der Beklagte bestätigte (act. 14A S. 3) – unterzeichnet. Entgegen der Auffassung des Beklagten war seine Unterzeichnung auf dem Verwaltungsvertrag nicht erforderlich. Es ist somit der Klägerin beizupflichten, wonach die B._____ GmbH rechtmässig als Verwaltung eingesetzt wurde.

5.4. Gemäss Art. 712h Abs. 1 ZGB haben die Stockwerkeigentümer an die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums und an die Kosten der gemeinschaftlichen Verwaltung Beiträge nach Massgabe ihrer Wertquoten zu leisten. Solche Lasten und Kosten stellen namentlich auch die Kosten der Verwaltungstätigkeit einschliesslich der Entschädigung des Verwalters dar (Art. 712h Abs. 2 Ziff. 2 ZGB; vgl. hierzu auch act. 4/9 S. 11 Ziff. 1 und 2). Das Stockwerkeigentümerreglement verpflichtet die Stockwerkeigentümer sodann zur Leistung von Vorschüssen (Akontozahlungen) an die Gemeinschaftskosten, wobei der Verwalter der Eigentümerversammlung jährlich einen Voranschlag (Budget) über die zu erwartenden Gemeinschaftskosten des folgenden Geschäftsjahres unterbreitet und einen Entwurf über die provisorische Kostenverteilung vorlegt (act. 4/9 S. 12 Ziff. 5).

5.5. Neben dem Hausverwaltungsvertrag (act. 4/2), der ein Verwaltungshonorar ausdrücklich vorsieht, reicht die Klägerin das Protokoll der Stockwerkeigentümerversammlung vom 4. Juni 2024 (act. 4/8, nachfolgend: Protokoll) ins Recht, aus dem hervorgeht, dass das von der B._____ GmbH unterbreitete Budget für das Jahr 2024 in der Höhe von CHF 81'300.– anlässlich der Versammlung mit sieben Objektstimmen angenommen wurde (act. 4/8 Ziff. 3). In Anwendung von Art. 712m Abs. 1 Ziff. 4 ZGB war die Stockwerkeigentümerversammlung für die Genehmigung des Budgets 2024 zuständig und durfte diese wie beschlossen vornehmen. Schwerwiegende (Form-)Fehler im Zusammenhang mit der Stockwerkeigentümerversammlung bzw. dessen Beschlussfassung, welche zur Nichtigkeit des Beschlusses führen würden, sind vorliegend nicht ersichtlich und werden auch nicht vorgebracht. Auch blieb der Beschluss unbestrittenermassen unangefochten (act. 14A S. 4). Nach dem Gesagten ist der Beklagte zu verpflichten, nach Massgabe des rechtsgültig beschlossenen Budgets 2024 und seiner im Grundbuch eingetragenen Wertquoten für die ersten drei Quartale des Jahres 2024 Beiträge bzw. Vorschüsse an die Gemeinschaftskosten und damit auch an die Kosten der gemeinschaftlichen Verwaltung zu leisten.

5.6. Die Wertquote der vom Beklagten gehaltenen Stockwerkeigentumseinheiten beträgt gemäss Grundbucheintrag 325/1000 (act. 4/8 S. 2 und act. 13/2 Ziff. C. i.V.m. Ziff. B.2.). Zwar ist diese Wertquote vom Beklagten unter Hinweis

auf den von ihm behaupteten "Wertquotenbetrug" bestritten (vgl. vorstehend Erw. 3.2). Allerdings vermag diese Bestreitung – wie bereits festgehalten wurde (vgl. vorstehend Erw. 4.4) – nicht zu überzeugen. Zur Berechnung bzw. Höhe der durch den Beklagten zu leistenden Beiträge bzw. Vorschüsse – wie sie von der Klägerin beantragt werden (act. 2 S. 2; act. 4/6) – äussert sich der Beklagte nicht, weshalb diese als unbestritten zu gelten hat. Bei einem Budget für das Jahr 2024 in der Höhe von CHF 81'300.– (act. 4/8 Ziff. 3) und unter Beachtung der Wertquote von 325/1000 des Beklagten, hätte dieser pro Quartal Beiträge bzw. Vorschüsse in der Höhe von CHF 6'605.65 zu leisten. Die Klägerin verlangt hingegen weniger: Ihren Rechtsbegehren (act. 2 S. 2) zufolge sei der Beklagte zu verpflichten, Beiträge an die Stockwerkeigentümergeinschaft für das erste und zweite Quartal 2024 in der Höhe von CHF 13'130.– und für das dritte Quartal 2024 in der Höhe von CHF 6'565.– zu bezahlen.

5.7. Folglich ist der Beklagte antragsgemäss zu verpflichten, der Klägerin antragsgemäss die Beiträge an die Stockwerkeigentümergeinschaft für das erste und zweite Quartal 2024 in der Höhe von CHF 13'130.– sowie für das dritte Quartal 2024 in der Höhe von CHF 6'565.– zu bezahlen.

6. Verzugszinsen

6.1. Gerät der Schuldner mit der Zahlung einer Geldschuld in Verzug, so hat er Verzugszins von 5 % zu bezahlen (Art. 104 Abs. 1 OR). Der Schuldner gerät in Verzug, indem er vom Gläubiger einer fälligen Leistung durch Mahnung in Verzug gesetzt wird oder wenn für die Erfüllung einer Leistung ein bestimmter Verfalltag verabredet wurde (Art. 102 OR). Ein Verfalltag wird verabredet, indem genau festgelegt wird, an oder bis zu welchem Tag die geschuldete Leistung zu erbringen ist (Urteil des Handelsgerichts des Kantons Zürich HG20003-O vom 2. Juni 2020 Erw. 4.2 m.H.).

6.2. Die Klägerin verlangt für die Beiträge des ersten und zweiten Quartals 2024 in der Höhe von CHF 13'130.– Zins von 5 % seit 1. April 2024 und für den Beitrag des dritten Quartals 2024 in der Höhe von CHF 6'565.– Zins von 5 % seit 1. Juli 2024. Diese Verzugszinsen werden vom Beklagten nicht bestritten.

6.3. Der Beklagte ist damit zu verpflichten, der Klägerin für die geltend gemachten Beiträge des ersten und zweiten Quartals 2024 in Höhe von CHF 13'130.– Zins von 5 % seit 1. April 2024 und für den Beitrag des dritten Quartals 2024 in Höhe von CHF 6'565.– Zins von 5 % seit 1. Juli 2024 zu bezahlen.

7. Beseitigung des Rechtsvorschlags

Wird eine Zivilklage gutgeheissen und ein entsprechender Antrag gestellt, ist im Umfang der Gutheissung der Zivilklage der Rechtsvorschlag zu beseitigen (vgl. Art. 79 SchKG). Antragsgemäss ist demnach der Rechtsvorschlag in der Betreuung Nr. 2 des Betreibungsamts Pfannenstiel (Zahlungsbefehl vom 19. August 2024) im Umfang von CHF 13'130.– zuzüglich Zins zu 5 % seit 1. April 2024 sowie CHF 6'565.– zuzüglich Zins zu 5 % seit 1. Juli 2024 zu beseitigen.

8. Kosten- und Entschädigungsfolgen

Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten, einschliesslich der Kosten für das Schlichtungsverfahren von CHF 525.–, vollumfänglich dem Beklagten aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Angesichts des Streitwerts von CHF 19'695.– ist die Entscheidgebühr in Anwendung von § 4 Abs. 1 und Abs. 2 GebV OG auf CHF 3'000.– festzusetzen. Der Beklagte ist zudem zu verpflichten, der Klägerin eine Parteientschädigung von CHF 4'170.– (MwSt. darin enthalten) zu bezahlen (§ 4 Abs. 1 und Abs. 2 AnwGebV).

Das Einzelgericht erkennt:

1. Der Beklagte wird verpflichtet, der Klägerin die folgenden Beträge zu bezahlen:
CHF 13'130.– nebst Zins zu 5 % seit 1. April 2024
CHF 6'565.– nebst Zins zu 5 % seit 1. Juli 2024.
2. Der Rechtsvorschlag in der Betreuung Nr. 2 des Betreibungsamtes Pfannenstiel, Zahlungsbefehl vom 19. August 2024 wird aufgehoben.
3. Die Entscheidgebühr wird festgesetzt auf CHF 3'000.–.

4. Die Gerichtskosten, einschliesslich der Kosten des Schlichtungsverfahrens von CHF 525.–, werden dem Beklagten auferlegt.
5. Die Entscheidgebühr wird – soweit ausreichend – aus dem von der Klägerin geleisteten Kostenvorschuss von CHF 1'555.– bezogen, ist ihr jedoch zusammen mit den Kosten des Schlichtungsverfahrens von CHF 525.– vom Beklagten zu ersetzen.
6. Der Beklagte wird verpflichtet, der Klägerin eine Parteientschädigung von CHF 4'170.– (MwSt. darin enthalten) zu bezahlen.
7. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, je gegen Empfangsschein, sowie nach Eintritt der Rechtskraft mit entsprechendem Vermerk im Dispositiv an das Betreibungsamt Pfannenstiel gegen Empfangsschein.
8. Eine **Berufung** gegen diesen Entscheid kann innert **30 Tagen** von der Zustellung an im Doppel und unter Beilage dieses Entscheids beim Obergericht des Kantons Zürich, Zivilkammer, Postfach, 8021 Zürich, erklärt werden. In der Berufungsschrift sind die Anträge zu stellen und zu begründen. Allfällige Urkunden sind mit zweifachem Verzeichnis beizulegen.

Wird nur die Regelung der Gerichtskosten und der Parteientschädigung in diesem Entscheid angefochten, kann innert **30 Tagen** von der Zustellung an im Doppel und unter Beilage dieses Entscheids beim Obergericht des Kantons Zürich, Zivilkammer, Postfach, 8021 Zürich, **Beschwerde** erhoben werden. In der Beschwerdeschrift sind die Anträge zu stellen und zu begründen. Allfällige Urkunden sind mit zweifachem Verzeichnis beizulegen.

BEZIRKSGERICHT MEILEN
Einzelgericht im vereinfachten Verfahren

Die Einzelrichterin:

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw S. Hartmann

MLaw N. Desam

Bemerkungen:

Die Rechnung über die Gerichtskosten und die Abrechnung mit einem allfällig geleisteten Kostenvorschuss folgt mit separater Post durch die Zentrale Abrechnungsstelle der Gerichte, Postfach, 8021 Zürich (Tel. 044 257 91 91).