

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: RU230031-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,
Oberrichterin lic. iur. A. Strähl und Ersatzrichterin lic. iur. N. Jeker
sowie Gerichtsschreiberin MLaw T. Rumpel

Beschluss vom 12. Dezember 2023

in Sachen

Stockwerkeigentümergeinschaft A._____,

Beklagte und Beschwerdeführerin

vertreten durch B._____ AG

gegen

C._____,

Kläger und Beschwerdegegner

vertreten durch Rechtsanwalt MLaw X._____

betreffend **Anfechtung**

Beschlüsse Stockwerkeigentümersammlung vom 18. April 2023

**Beschwerde gegen eine Verfügung des Friedenrichteramtes D._____ vom
10. Juli 2023 (GV.2023.00006)**

Erwägungen:

1. C._____ (nachfolgend Kläger) ist Mitglied der Stockwerkeigentümergeinschaft A._____, E._____ -strasse 1-2, D._____ [Ortschaft] (nachfolgend Beklagte) (vgl. act. 7 Rz. 2; act. 7/1). Die B._____ AG amtet als Verwalterin der Stockwerkeigentümergeinschaft (vgl. Beilage act. 4, Beschlussprotokoll vom 18. April 2023 Traktandum 4.3 S. 3).

2. Mit Schlichtungsgesuch vom 11. Mai 2023 gelangte der Kläger an das Friedensrichteramt D._____ (fortan Friedensrichteramt) betreffend "Anfechtung Beschlüsse Stockwerkeigentümersammlung vom 18. April 2023" und verlangte die Aufhebung zweier Beschlüsse bezüglich Balkonsolaranlagen sowie einer E-Ladestation (act. 7). Nachdem zur Schlichtungsverhandlung auf den 10. Juli 2023 vorgeladen worden war (act. 5), teilte der Kläger dem Friedensrichteramt mit Eingabe vom 5. Juli 2023 mit, zwischenzeitlich das Protokoll der Stockwerkeigentümersammlung erhalten zu haben. Darin sei festgehalten worden, dass keine Beschlüsse zu den Solarpanels und zur E-Ladestation gefasst worden seien. Daher sei das Verfahren zufolge Gegenstandslosigkeit als erledigt abzuschreiben und die Kosten der Verwalterin der Beklagten, eventualiter der Beklagten aufzuerlegen (act. 4). Daraufhin schrieb das Friedensrichteramt das Verfahren mit Verfügung vom 10. Juli 2023 ab und auferlegte die Kosten von Fr. 250.– der Beklagten (act. 2 = act. 10 = act. 12).

3. Mit Eingabe vom 13. Juli 2023 hat die B._____ AG im Namen der Beklagten gegen die Verfügung des Friedensrichteramtes vom 10. Juli 2023 Beschwerde erhoben (act. 11). Die Akten des Friedensrichteramtes wurden beigezogen (act. 1-7). Mit Verfügung vom 27. Juli 2023 wurde der Beklagten Frist zur Leistung eines Prozesskostenvorschusses angesetzt und die Prozessleitung delegiert (act. 14). Der Kostenvorschuss ging fristgerecht ein (act. 15-16).

4. Die Verwaltung der Stockwerkeigentümergeinschaft benötigt gemäss Art. 712t Abs. 2 ZGB eine vorgängige Ermächtigung durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer für die Führung eines Zivilprozesses ausserhalb des sum-

marischen Verfahrens, die in dringenden Fällen nachgeholt werden kann. Eine entsprechende Regelung ist auch Ziffer F15 S. 17 des Reglements der Beklagten vom 26. Juni 1995 zu entnehmen (act. 7/2).

5. Der Eingabe vom 13. Juli 2023 war keine Ermächtigung der Stockwerkeigentümersversammlung beigelegt. Auch in den übrigen Akten fehlte eine solche. Ebenso war der Eingabe vom 13. Juli 2023 nicht zu entnehmen, von wem die "i.V."-Unterschrift bei dem als Zweitunterzeichnender aufgeführten F._____ stammt. Mängel wie eine fehlende Unterschrift oder eine fehlende Vollmacht sind innert einer gerichtlichen Nachfrist zu verbessern, ansonsten die Eingabe als nicht erfolgt gilt (Art. 132 Abs. 1 ZPO). Daher wurde der Beklagten und der B._____ AG, die gemäss Eingabe vom 13. Juli 2023 – wie in obiger E. 3 erwähnt – als Vertreterin der Beklagten auftritt, mit Verfügung vom 30. Oktober 2023 unter Androhung der Säumnisfolgen eine Nachfrist angesetzt, um der Kammer eine Ermächtigung der Stockwerkeigentümersversammlung an die Verwalterin zur Führung des vorliegenden Prozesses einzureichen und zu erklären, wer die Eingabe vom 13. Juli 2023 unterzeichnet hat und welche Zeichnungsberechtigung dieser Person zukommt (act. 17). Mit Eingabe vom 16. November 2023 äusserte sich die B._____ AG zur Unterschrift auf der Eingabe vom 13. Juli 2023 sowie zur entsprechenden Zeichnungsberechtigung. Des Weiteren teilte sie mit, dass sie nicht speziell ermächtigt worden sei, den vorliegenden Zivilprozess für die Beklagte zu führen (act. 19). Innert der mit Verfügung vom 30. Oktober 2023 angesetzten 30-tägigen Nachfrist gingen keine weiteren Eingaben mehr ein (vgl. act. 18 zum Fristenlauf). Folglich wurde auch innert Nachfrist keine entsprechende Ermächtigung für das vorliegende Verfahren eingereicht. Damit gilt die (Rechtsmittel-)Eingabe vom 13. Juli 2023 androhungsgemäss als nicht erfolgt. Das Verfahren ist abzuschreiben.

6. Die Gerichtskosten sind auf Fr. 100.-- festzusetzen. Sie sind aus dem von der Beklagten geleisteten Kostenvorschuss zu beziehen, in Anwendung von Art. 107 und 108 ZPO indes der Verwaltung B._____ AG aufzuerlegen. Im Schlichtungsverfahren sind sodann von vorneherein keine Parteienschädigungen zuzusprechen (vgl. Art. 113 Abs. 1 ZPO), was für das Rechtsmittelverfahren ebenso gilt (vgl. OGer ZH RU210114 vom 21. April 2022 E. 4.2 m.w.H.), zumal dem Kläger vorliegend auch keine Umtriebe entstanden sind.

Es wird beschlossen:

1. Das Verfahren wird abgeschrieben.
2. Die Entscheidgebühr wird auf Fr. 100.-- festgesetzt und der B._____ AG auferlegt.
3. Die Kosten werden aus dem von der Beklagten geleisteten Kostenvorschuss bezogen. Die B._____ AG wird verpflichtet, der Beklagten die Kosten zu ersetzen.
4. Es werden keine Parteienschädigungen zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien sowie unter Rücksendung der vorinstanzlichen Akten an das Friedensrichteramt D._____, je gegen Empfangsschein.
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. 250.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw T. Rumpel

versandt am:
15. Dezember 2023