

Bezirksgericht Meilen

Einzelgericht im vereinfachten Verfahren



Geschäfts-Nr.: FV250047-G/U/Je/pn

Mitwirkend: Bezirksrichterin lic. iur. A. Steiner Leuthold
Gerichtsschreiberin MLaw A. Nordin

Urteil vom 23. März 2026

in Sachen

Stockwerkeigentümergeinschaft A.____-strasse 1,
Klägerin

vertreten durch B.____ GmbH,
diese 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 fälligen Beiträge an die Stockwerkeigentümergeinschaft
- von CHF 1'806.95 zzgl. 5% Zins seit 1. Januar 2025 (Restforderung 2024)
 - von CHF 9'055.00 zzgl. 5% Zins seit 1. Januar 2025 (1. Akontozahlung 2025)
 - von CHF 9'055.00 zzgl. 5% Zins seit 1. April 2025 (2. Akontozahlung 2025)
 - von CHF 9'055.00 zzgl. 5% Zins seit 1. Juli 2025 (3. Akontozahlung 2025)
- zu bezahlen.
2. Es sei der Rechtsvorschlag in der Betreuung 2 des Betreibungsamtes Pfannenstiel vom 21. August 2025 aufzuheben.

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

Erwägungen:

1. Prozessgeschichte

1.1. Mit Eingabe vom 29. Dezember 2025 (act. 2) samt Beilagen (act. 3 und 4/1-16), hierorts eingegangen am 30. Dezember 2025, reichte die Klägerin ihre Klage unter Beilage der Klagebewilligung des Friedensrichteramts Männedorf vom 4. Dezember 2025 (act. 1) beim hiesigen Einzelgericht ein. Mit Verfügung vom 5. Januar 2026 (act. 5) holte das hiesige Einzelgericht einen Kostenvorschuss für die mutmasslichen Gerichtskosten ein, welcher fristgerecht auf der Gerichtskasse einging (act. 8).

1.2. Die Hauptverhandlung fand am 10. März 2026 statt (act. 20). Anlässlich derselben hielt die Klägerin an ihrer Klage fest (vgl. act. 18 S. 2) und reichte weitere Beilagen ein (act. 19/17-18). Demgegenüber beantragte der Beklagte sinngemäss die vollumfängliche Abweisung der Klage, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Klägerin (Prot. S. 8). Zuzufolge Spruchreife wurde die Klage mit unbegründetem Urteil vom 23. März 2026 (act. 21) gutgeheissen. Mit Eingabe

vom 1. April 2026 (act. 23), hierorts eingegangen 2. April 2026, verlangte der Beklagte innert Frist die Begründung des vorliegenden Urteils.

1.3. Da das unbegründete Urteil vom 23. März 2026 (act. 21) entgegen § 136 GOG ZH, wonach Endentscheide in der Sache im vereinfachten Verfahren durch ein Mitglied des Gerichts *und* die Gerichtsschreiberin zu unterzeichnen sind, irrtümlich lediglich von der Gerichtsschreiberin unterzeichnet worden war, wurde dieser Mangel mit Kurzbriefen vom 23. April 2026 (act. 25 und act. 26), jeweils unter Beilage des ordnungsgemäss unterzeichneten Urteils (act. 28), behoben.

1.4. Die vorliegende Klage folgt auf eine frühere Streitigkeit zwischen denselben Parteien vor dem hiesigen Gericht (Geschäfts-Nr. FV250004-G). Gegenstand dieses Verfahrens waren ausstehende Beiträge des Beklagten an die Stockwerkeigentümergeinschaft für die gemeinschaftlichen Kosten für die ersten drei Quartale 2024. Mit Urteil vom 9. Mai 2025 wurde der Beklagte zur Bezahlung dieser Beiträge verpflichtet.

2. Verfahrensgegenstand

2.1. Vorliegend wurden ausstehende Beiträge an die Stockwerkeigentümergeinschaft eingeklagt. Einerseits macht die Klägerin ausstehende Beiträge für das Jahr 2024 und andererseits ausstehende (Akonto-)Beiträge für die ersten drei Quartale 2025 geltend.

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) zunächst Gesamteigentümer der Liegenschaft A._____-strasse 1 (act. 4/16 S. 1 f.).

2.3. Unbestritten ist vorliegend, dass der Beklagte die geltend gemachten Beiträge – namentlich die Restforderung für das Jahr 2024 sowie die Beiträge für die ersten drei Quartale 2025 – nicht an die von der Klägerin behauptete, vom Be-

klagten jedoch bestrittene Stockwerkeigentümergeinschaft A.____-strasse 1, H.____ (nachfolgend: Stockwerkeigentümergeinschaft) geleistet hat (vgl. act. 18 S. 3 und Prot. S. 3).

2.4. Strittig ist indessen, ob die Erben rechtsgültig Stockwerkeigentum an der Liegenschaft A.____-strasse 1 begründet haben und der Beklagte zur Bezahlung der Beiträge an die Stockwerkeigentümergeinschaft verpflichtet ist.

3. Parteistandpunkte

3.1. Mit ihren Rechtsbegehren verlangt die Klägerin, dass der Beklagte verpflichtet werde, die ausstehenden Beiträge an die Stockwerkeigentümergeinschaft für das Jahr 2024 in Höhe von CHF 1'806.95 (zzgl. 5% Zins seit 1. Januar 2025) zu bezahlen, sowie die Akontozahlungen für das erste, zweite und dritte Quartal 2025 je in Höhe von CHF 9'055.– (zzgl. 5% Zins ab 1. Januar 2025 für das erste Quartal, ab 1. April 2025 für das zweite Quartal und ab 1. Juli 2025 für das dritte Quartal) zu leisten. Weiter ersucht die Klägerin um Beseitigung des Rechtsvorschlags in der Betreuung Nr. 2 des Betreuungsamts Pfannenstiel vom 21. August 2025 (vgl. act. 2 S. 2; act. 18 S. 2). Demgegenüber beantragt der Beklagte sinngemäss die Abweisung der Klage, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Klägerin (Prot. S. 8).

3.2. Die Klägerin führt aus, dass der Beklagte gemeinsam mit seinen Brüdern F.____ und G.____ die Stockwerkeigentümergeinschaft bilde. Namentlich hätten die Brüder die Liegenschaft A.____-strasse 1 von ihrer verstorbenen Mutter geerbt und mit partiellem Erbteilungsvertrag vom 7. Oktober 2022 (nachfolgend: der **Erbteilungsvertrag**) in Stockwerkeinheiten überführt und den einzelnen Erben zugewiesen (act. 18 S. 2 mit Verweis auf act. 4/16). Mit der Verwaltung der Liegenschaft sei sodann die B.____ GmbH beauftragt worden (act. 18 S. 3 mit Verweis auf act. 4/2). Die B.____ sei unter anderem dazu bevollmächtigt, gegen Stockwerkeigentümer vorzugehen, wenn diese ihre Beiträge an die Gemeinschaft nicht leisten würden (act. 18 S. 3). Der Beklagte weigere sich beharrlich, die Beiträge an die Gemeinschaftskosten zu bezahlen, obwohl er dazu verpflichtet sei (act. 18 S. 3). Zu den eingeklagten Forderungen bringt die Klägerin vor, dass

mit der Jahresrechnung 2024 festgestellt worden sei, dass der Beklagte der Klägerin per 31. Dezember 2024 CHF 22'026.95 schulde (act. 18 S. 4). Diese Jahresrechnung sei an der ordentlichen Stockwerkeigentümerversammlung vom 8. April 2025 einstimmig genehmigt worden; gestützt darauf seien die Beträge in Rechnung gestellt worden (act. 18 S. 4 mit Verweis auf act. 4/7 und act. 4/11). Da ein Teil dieser Restforderung bereits im Verfahren FV250004-G eingeklagt worden sei, werde vorliegend nur der Restbetrag in Höhe von CHF 1'806.95 gefordert (act. 18 S. 4 f.). An der Stockwerkeigentümergeinschaft am 8. April 2025 sei sodann auch das Budget 2025 in Höhe von CHF 109'480.– genehmigt worden (act. 18 S. 5 mit Verweis auf act. 4/7). Der Beklagte sei zur Leistung von Vorschüssen an die Gemeinschaftskosten verpflichtet (act. 18 S. 5 mit Verweis auf act. 19/18 Ziff. V.5). Zum Zeitpunkt der Betreibung gegen den Beklagten seien die ersten drei Quartalszahlungen fällig gewesen. Da der Beklagte sowohl die Restforderung 2024 wie auch die Akontozahlungen 2025 nicht bezahlt habe, habe die Klägerin die Betreibung einleiten müssen. Der Beklagte habe gegen sämtliche Forderungen Rechtsvorschlag erhoben (vgl. zum Ganzen act. 18 S. 5). Anlässlich der Hauptverhandlung bestätigte die Klägerin, dass die zu leistenden Beiträge anhand der Wertquoten berechnet würden (Prot. S. 2). Wie die Akontobeiträge aber genau berechnet worden seien, könne sie nicht sagen. Diese seien von der Verwaltung so festgesetzt worden und müssten nicht genau übereinstimmen, da es sich nur um Akontozahlungen handle (Prot. S. 2 und S. 12).

3.3. Der Beklagte bringt demgegenüber vor, dass es die Stockwerkeigentümergeinschaft im rechtlich korrekten Sinn nie gegeben habe, da die erforderlichen Formvorschriften nicht eingehalten worden seien (act. 20 S. 3). Für die Entstehung einer Stockwerkeigentümergeinschaft seien zwei getrennte Gründungsakte erforderlich, was vorliegend nicht eingehalten worden sei (act. 20 S. 6 ff.). Ausserdem habe ein "Wertquotenbetrug" stattgefunden, da das Stockwerkeigentümerreglement andere Wertquoten als der Erbteilungsvertrag aufgeführt habe (act. 20 S. 8).

3.4. In ihrer Replik macht die Klägerin geltend, dass die Gründung der Stockwerkeigentümergeinschaft vom Beklagten sowie von dessen Vater unterzeich-

net und alles förmlich korrekt gemacht worden sei. Die Forderungen seien vom Beklagten auch nicht angefochten worden (vgl. zum Ganzen act. 20 S. 10).

3.5. Anlässlich seiner Duplik wiederholt der Beklagte, dass es für die Begründung von Stockwerkeigentum zwei getrennte Gründungsakte brauche, die nicht vorlägen (act. 20 S. 10 f.).

4. Stockwerkeigentümergeinschaft

4.1. Die Klägerin macht geltend, dass der Beklagte als Mitglied der Stockwerkeigentümergeinschaft verpflichtet sei, die strittigen Beiträge zu leisten. Der Beklagte bestreitet hingegen, dass die Stockwerkeigentümergeinschaft rechtsgültig gegründet worden sei (vgl. vorstehend Erw. 3.2 ff.). In erster Linie ist folglich strittig, ob an der Liegenschaft A. _____-strasse 1 Stockwerkeigentum begründet wurde bzw. ob die behauptete Stockwerkeigentümergeinschaft überhaupt besteht.

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). Stockwerkeigentum wird durch konstitutive Eintragung im Grundbuch begründet (Art. 712d Abs. 1 ZGB). 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 Rechtsgeschäft 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). Der Erbteilungsvertrag bedarf schliesslich zu seiner Gültigkeit der schriftlichen Form (Art. 634 Abs. 2 ZGB). Mithin muss er von sämtlichen Erben unterzeichnet werden (BSK ZGB II-MINNIG, Art. 634 N 17).

4.3. Mit Erbteilungsvertrag vom 7. Oktober 2022 (act. 4/16) haben die Erben vereinbart, dass die Liegenschaft A.____-strasse 1 in zehn Miteigentumsanteile aufgeteilt und zu Stockwerkeigentum ausgestaltet werden soll (act. 4/16 Ziff. B.1). Für die örtliche Lage und den Umfang der Stockwerkeinheiten verweist der Erbteilungsvertrag auf die Aufteilungspläne, welche ausdrücklich zum Bestandteil des Vertrages erklärt werden (act. 4/16 S. 9). Die Stockwerkeinheiten beschreiben sich gemäss Erbteilungsvertrag wie folgt (act. 4/16 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. 4/16 Ziff. C.):

- F._____: Stockwerkeinheiten Grundbuch Blätter 12, 13, 14 (entspricht einer Wertquote von insgesamt 318/1000);
- C._____: Stockwerkeinheiten Grundbuch Blätter 5, 6 und 7 (entspricht einer Wertquote von insgesamt 325/1000);
- G._____: Stockwerkeinheiten Grundbuch Blätter 8, 9, 10 und 11 (entspricht einer Wertquote von insgesamt 357/1000).

Demzufolge scheidet der Erbteilungsvertrag die Stockwerkeinheiten räumlich aus und weist die jeweiligen Wertquoten auf. Der Erbteilungsvertrag weist folglich den zwingenden Mindestinhalt zur Begründung von Stockwerkeigentum auf. Der Erbteilungsvertrag wurde sodann von sämtlichen Erben der D._____ – mithin vom Ehemann E._____ sowie den Söhnen F._____, C._____ und G._____ – schriftlich unterzeichnet (act. 4/16 S. 30). Damit ist der Erbteilungsvertrag formgültig zustande gekommen. Die Klägerin reicht sodann eine Eigentümerauskunft sowie einen beglaubigten Grundbuchauszug ein (act. 4/1). Gemäss Grundbuchauszug wurden mit Grundbuchanmeldung vom 7. Oktober 2022 die zehn Stockwerkeinheiten mit den vorerwähnten Wertquoten gemäss Erbteilungsvertrag ins Grundbuch eingetragen (act. 4/1 S. 4 f.). Entgegen den Ausführungen des Beklagten sind die Voraussetzungen für die rechtsgültige Entstehung von Stockwerkeigentum damit erfüllt.

4.4. Der Beklagte behauptet ferner, dass ein "Wertquotenbetrug" stattgefunden habe, da im Stockwerkeigentümerreglement andere Wertquoten als der Erbteilungsvertrag aufgeführt würden (vgl. vorstehend Erw. 3.3; Prot. S. 8). Im Stockwerkeigentümerreglement, welches am 7. Oktober 2022 im Grundbuch ange-merkt wurde, werden tatsächlich 14 – vom Erbteilungsvertrag abweichende –

Stockwerkeinheiten bezeichnet (act. 19/18 Ziff. II.2.). Mit Grundbuchanmeldung vom 12. Januar 2024 wurde jedoch festgehalten, dass es sich dabei um eine fehlerhafte Version handle, und sodann eine korrigierte, mit Erbteilungsvertrag und Grundbuchanmeldung vom 7. Oktober 2022 übereinstimmende Fassung des Stockwerkeigentümerreglements angemerkt (act. 19/18 *in fine*). Es ist dementsprechend überzeugend, wenn die Klägerin ausführt, dass die Diskrepanz lediglich ein Fehler gewesen sei (act. 18 S. 7). Ohnehin ist darauf hinzuweisen, dass für die konstitutive Entstehung von Stockwerkeigentum die Grundbucheintragung massgeblich ist (vgl. ZK-WERMELINGER, Art. 712d ZGB N 37). Die Anmerkung des Stockwerkeigentümerreglements entfaltet grundsätzlich keine Rechtswirkung (ZK-WERMELINGER, Art. 712g ZGB N 164). Der behauptete Wertquotenbetrug ist nicht ersichtlich und die vorgebrachte Abweichung im Ergebnis rechtlich nicht von Belang.

4.5. Gestützt auf den formgültigen Erbteilungsvertrag, der die Begründung von Stockwerkeigentum vorsieht, sowie auf die entsprechende Eintragung im Grundbuch, wurde an der Liegenschaft A. _____-strasse 1 wirksam Stockwerkeigentum begründet (Art. 712d ZGB). Somit wurde der Beklagte durch seine Unterzeichnung des partiellen Erbteilungsvertrags und die darauf folgende Eintragung im Grundbuch Mitglied der Stockwerkeigentümergeinschaft mit einer Wertquote von 325/1000.

5. Pflicht zur Leistung von Beiträgen

5.1. Im vorliegenden Verfahren sind einerseits eine Restforderung für offene Beiträge des Jahres 2024 und andererseits Vorschussbeiträge (Akonto) für die ersten drei Quartale des Jahres 2025 eingeklagt. Die Klägerin macht geltend, dass der Beklagte zur Leistung von Beiträgen für die gemeinschaftlichen Kosten verpflichtet sei (act. 18 S. 3). Für die Höhe der geschuldeten Beiträge verweist die Klägerin auf das Beschlussprotokoll der Stockwerkeigentümerversammlung vom 8. April 2025 (act. 18 S. 4 ff. mit Verweisen auf act. 4/7): Anlässlich dieser Stockwerkeigentümerversammlung sei die Jahresrechnung 2024 in Höhe von CHF 85'676.75 einstimmig genehmigt und festgestellt worden, dass sich die Ausstände des Beklagten auf CHF 22'026.95 belaufen würden (act. 18 S. 4 mit

Verweisen auf act. 4/7 und act. 4/10 S. 3). Abzüglich der bereits im Verfahren FV250004-G eingeklagten Beträge und der damit einhergehenden Kosten verbleibe für das Jahr 2024 eine Restforderung in Höhe von CHF 1'806.95 (act. 18 S. 5). An derselben Stockwerkeigentümerversammlung sei sodann auch das Budget 2025 in Höhe von CHF 109'480.– genehmigt worden (act. 18 S. 5; act. 4/7). Die Pflicht zur Leistung von Vorschüssen sei im Stockwerkeigentümerreglement in Ziff. V.5 festgehalten (act. 18 S. 5 und act. 19/18 Ziff. V.5). Die Stockwerkeigentümerversammlung sei beschlussfähig gewesen und die Beschlüsse seien vom Beklagten nicht angefochten worden (act. 18 S. 4 f.). Der Beklagte gab zu Protokoll, dass er weder die fraglichen Beiträge für die Jahre 2024 und 2025 geleistet noch die entsprechenden Beschlüsse angefochten habe (act. 20 S. 3 und S. 7). Dementsprechend bleibt lediglich zu prüfen, ob *in casu* eine (Akonto-)Beitragspflicht besteht und falls ja, in welchem Umfang.

5.2. Die Stockwerkeigentümer haben an die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums und an die Kosten der gemeinschaftlichen Verwaltung Beiträge nach Massgabe ihrer Wertquoten zu leisten (Art. 712h Abs. 1 ZGB). Diese Beitragspflicht trifft den jeweils im Grundbuch eingetragenen Stockwerkeigentümer. Schuldner der Beitragsforderung ist derjenige, der im Zeitpunkt der Fälligkeit einer Beitragsforderung im Grundbuch als Stockwerkeigentümer eingetragen ist (BSK ZGB II-GÄUMANN/BÖSCH, Art. 712h N 4; ZK-WERMELINGER, Art. 712h N 126 f.). Der Natur nach ist zwischen Vorschüssen und Deckungsbeiträgen zu unterscheiden (BSK ZGB II-GÄUMANN/BÖSCH, Art. 712h N 5). Die Pflicht zur Leistung von Vorschussbeiträgen ist nicht gesetzlich vorgesehen, weshalb es zu deren Einforderung einer Grundlage in der Gemeinschaftsordnung bedarf (vgl. ZK-WERMELINGER, Art. 712h N 136). Der Umfang der Vorschussleistungen hängt direkt von den Zahlen des Voranschlags ab (ZK-WERMELINGER, Art. 712h N 137). Die Stockwerkeigentümerversammlung hat die Kompetenz zur Genehmigung des Kostenvoranschlags, der Rechnung und der Verteilung der Kosten unter den Eigentümern (Art. 712m Abs. 1 Ziff. 4 ZGB).

5.2.1. Der Beklagte ist Mitglied der Stockwerkeigentümergeinschaft mit Wertquote von 325/1000 (vgl. vorstehend Erw. 4.5) und somit zur Leistung von Beiträ-

gen an die Gemeinschaftskosten in diesem Umfang verpflichtet. Eine Abweichung vom Grundsatz der quotenproportionalen Kostenverteilung ist nicht ersichtlich und geht auch aus dem Stockwerkeigentümerreglement nicht hervor. Im Gegenteil: Gemäss Stockwerkeigentümerreglement partizipieren die Stockwerkeigentümer nach Massgabe der im Grundbuch eingetragenen Wertquoten an den gemeinschaftlichen Kosten (act. 19/18 Ziff. V.2.). Das Stockwerkeigentümerreglement sieht im Übrigen vor, dass die Stockwerkeigentümer zur Leistung von Akontozahlungen verpflichtet sind. Diese werden vierteljährlich – mithin auf den 1. Januar, den 1. April, den 1. Juli sowie den 1. Oktober – zur Zahlung fällig (act. 19/18 Ziff. V.5.). Hinsichtlich der Höhe der Beiträge hat der Verwalter der Eigentümerversammlung jährlich einen Kostenvoranschlag zu unterbreiten und einen Entwurf über die provisorische Kostenverteilung zur Genehmigung vorzulegen (act. 19/18 Ziff. V.5.).

5.2.2. Gemäss Beschlussprotokoll der Stockwerkeigentümerversammlung vom 8. April 2025 wurde die Jahresrechnung 2024 einstimmig genehmigt und die Ausstände des Beklagten in Höhe von CHF 22'026.95 festgehalten (act. 4/7). Dieser Betrag stimmt sodann mit den auf die Stockwerkeinheiten des Beklagten ausfallenden Aufwände in der detaillierten Betriebskostenabrechnung 2024 überein (act. 4/10). Der Beklagte gibt selbst zu Protokoll, diesen Betrag nicht geleistet zu haben (vgl. act. 20 S. 3). Er ist dementsprechend antragsgemäss zur Bezahlung der offenen und noch nicht rechtskräftig beurteilten Beiträge an die Stockwerkeigentümergeinschaft für das Jahr 2024 in Höhe der eingeklagten CHF 1'806.95 zu verpflichten (vgl. auch vorstehend Erw. 3.2 und Erw. 5.1).

5.2.3. Weiter wurde an der Stockwerkeigentümerversammlung vom 8. April 2025 auch das Budget 2025 in Höhe von CHF 109'480.– einstimmig genehmigt (act. 4/7 Ziff. 5; vgl. auch act. 4/9). Eine besondere Kostenverteilung wird sodann weder aus dem Beschlussprotokoll noch aus dem detaillierten Kostenvoranschlag ersichtlich (act. 4/7; act. 4/9). Folglich gelangt der Grundsatz der quotenproportionalen Kostenverteilung zur Anwendung: Gestützt auf den Kostenvoranschlag von CHF 109'480.– und die Wertquote des Beklagten von 325/1000 trifft diesen eine Pflicht zur Leistung eines Kostenbeitrags in Höhe von CHF 35'581.– für das Jahr

2025, woraus sich vierteljährliche Beiträge in Höhe von jeweils CHF 8'895.25 ergeben. Inwiefern der Beklagte zur Bezahlung darüber hinausgehender Beiträge in Höhe von CHF 9'055.– verpflichtet wäre, ist nicht ersichtlich. Aus den Akten geht weder hervor, dass die Verwaltung eine entsprechende Kostenverteilung vorgelegt hätte, noch dass eine solche von der Stockwerkeigentümerversammlung genehmigt worden wäre. Der Auffassung der Klägerin, wonach es sich einfach um Akontozahlungen handle, die von der Verwaltung beliebig festgelegt werden könnten, kann nicht gefolgt werden. Nach dem Gesagten ist der Beklagte zu verpflichten, nach Massgabe des rechtsgültig beschlossenen Budgets 2025 und seiner im Grundbuch eingetragenen Wertquoten für die ersten drei Quartale des Jahres 2025 Beiträge bzw. Vorschüsse an die Gemeinschaftskosten und damit auch an die Kosten der gemeinschaftlichen Verwaltung in Höhe von CHF 8'895.25 zu leisten.

5.3. Folglich ist der Beklagte zu verpflichten, der Klägerin den Beitrag in Höhe von CHF 1'806.95 für das Jahr 2024 sowie die Beiträge für die ersten drei Quartale 2025 in Höhe von CHF 8'895.25 zu bezahlen. Im Mehrumfang ist die Klage abzuweisen.

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 Restforderung 2024 und für den Beitrag des ersten Quartals 2025 in Höhe von CHF 1'806.95 und CHF 9'055.– Zins von je 5% seit 1. Januar 2025, für den Beitrag des zweiten Quartals in Höhe von CHF 9'055.– Zins von 5% seit 1. April 2025 und für den Beitrag des dritten Quar-

tals in Höhe von CHF 9'055.– Zins von 5% seit 1. Juli 2025. Der Beklagte bestreitet auch die Verzugszinsen (act. 20 S. 5 f.).

6.3. Die im Stockwerkeigentümerreglement vorgesehenen vierteljährlichen Fälligkeitstermine (1. Januar, 1. April, 1. Juli sowie 1. Oktober; act. 19/18 Ziff. V.5.) stellen Verfalltage dar. Gemäss Art. 102 Abs. 2 OR tritt der Verzug des Schuldners bereits mit Ablauf des jeweiligen Fälligkeitstages ein, wodurch eine Mahnung vorliegend entbehrlich war.

6.4. Folglich ist der Beklagte im Umfang der Guttheissung der geltend gemachten Forderungen zur Bezahlung der obengenannten Verzugszinsen zu verpflichten. Konkret ist der Beklagte daher zu verpflichten, der Klägerin für die Restforderung 2024 und für den Beitrag des ersten Quartals 2025 in Höhe von CHF 1'806.95 bzw. CHF 8'895.25 Zins von je 5% seit dem 1. Januar 2025, für den Beitrag des zweiten Quartals 2025 in Höhe von CHF 8'895.25 Zins von 5% seit dem 1. April 2025 und für den Betrag des dritten Quartals 2025 in Höhe von CHF 8'895.25 Zins von 5% seit dem 1. Juli 2025 zu bezahlen. Im Mehrumfang ist das Zinsbegehren abzuweisen.

7. Beseitigung des Rechtsvorschlags

Wird eine Zivilklage gutgeheissen und ein entsprechender Antrag gestellt, ist im Umfang der Guttheissung der Zivilklage der Rechtsvorschlag zu beseitigen (Art. 79 SchKG). Demnach ist der Rechtsvorschlag in der Betreuung Nr. 2 des Betreibungsamts Pfannenstiel (Zahlungsbefehl vom 21. August 2025) im Umfang von CHF 1'806.95 und CHF 8'895.25 je zuzüglich Zins zu 5% seit 1. Januar 2025, CHF 8'895.25 zuzüglich Zins zu 5% seit 1. April 2025 und CHF 8'895.25 zuzüglich Zins zu 5 % seit 1. Juli 2025 zu beseitigen.

8. Kosten- und Entschädigungsfolgen

8.1. Die Prozesskosten – bestehend aus Gerichtskosten und Parteientschädigung (Art. 95 Abs.1 ZPO) – werden grundsätzlich der unterliegenden Partei auferlegt (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die objektive Tatsache und das Ausmass des Unterliegens sind daran zu messen, inwieweit eine Partei mit ihren Rechtsbegehren vor

Gericht nicht durchgedrungen ist. Dabei ist ein geringfügiges Unterliegen im Umfang von einigen Prozenten grundsätzlich nicht zu berücksichtigen (BGer 4A_171/2021 vom 27. April 2021, E. 5.2).

8.2. Vorliegend beantragte die Klägerin, dass der Beklagte verpflichtet werde, insgesamt CHF 28'971.95 nebst Zinsen zu bezahlen. Insgesamt wird der Beklagte zur Bezahlung von CHF 28'492.70 nebst Zinsen verpflichtet, was einem Anteil von ca. 98% entspricht. Bei diesem Verhältnis von Obsiegen und Unterliegen rechtfertigt es sich, die Gerichtskosten vollumfänglich dem Beklagten aufzuerlegen. Angesichts des Streitwerts von CHF 28'971.95 ist die Entscheidegebühr auf CHF 3'870.– festzusetzen (Art. 96 Abs. 2 ZPO; § 199 Abs. 1 GOG; § 4 Abs. 1 und Abs. 2 GebV OG). Der von der Klägerin geleistete Kostenvorschuss ist ihr als obsiegende Partei zurückzuerstatten und die Gerichtskosten sind beim Beklagten zu beziehen (Art. 111 Abs. 1 ZPO).

8.3. Der Beklagte ist bei diesem Ausgang zudem antragsgemäss zu verpflichten, der Klägerin eine nach der Tarifordnung auf CHF 5'280.– inkl. MwSt. festzusetzende Parteientschädigung zu bezahlen (Art. 105 Abs. 1 ZPO; § 48 Abs. 1 lit. c Anwaltsgesetz; § 4 Abs. 1 und Abs. 2 AnwGebV OG). Die Parteientschädigung ist durch den Beklagten zu entrichten (Art. 111 Abs. 2 ZPO).

Das Einzelgericht erkennt:

1. Der Beklagte wird verpflichtet, der Klägerin die folgenden Beträge zu bezahlen:

CHF	1'806.95	nebst Zins zu 5% seit 1. Januar 2025;
CHF	8'895.25	nebst Zins zu 5% seit 1. Januar 2025;
CHF	8'895.25	nebst Zins zu 5% seit 1. April 2025;
CHF	8'895.25	nebst Zins zu 5% seit 1. Juli 2025.

Im Mehrumfang wird die Klage abgewiesen.

2. Der Rechtsvorschlag in der Betreuung 2 des Betreibungsamtes Pfannenstiel vom 21. August 2025 wird im folgenden Umfang aufgehoben:

CHF	1'806.95	nebst Zins zu 5% seit 1. Januar 2025;
-----	----------	---------------------------------------

CHF 8'895.25 nebst Zins zu 5% seit 1. Januar 2025;
CHF 8'895.25 nebst Zins zu 5% seit 1. April 2025;
CHF 8'895.25 nebst Zins zu 5% seit 1. Juli 2025.

3. Die Entscheidgebühr wird festgesetzt auf CHF 3'870.—.
4. Die Gerichtskosten, einschliesslich der Kosten des Schlichtungsverfahrens von CHF 525.—, werden dem Beklagten auferlegt.

Der von der Klägerin geleistete Kostenvorschuss wird ihr unter Vorbehalt allfälliger staatlicher Verrechnungsansprüche zurückerstattet. Die Entscheidgebühr wird vom Beklagten nachgefordert.

5. Der Beklagte wird verpflichtet, der Klägerin die Kosten des Schlichtungsverfahrens in Höhe von CHF 525.— zu bezahlen.
6. Der Beklagte wird verpflichtet, der Klägerin eine Parteientschädigung von CHF 5'280.— (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:

lic. iur. A. Steiner Leuthold

MLaw A. Nordin