

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: NP230027-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende, Oberrichter lic. iur. et phil. D. Glur und Oberrichter Dr. E. Pahud sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. S. Bohli Roth

Urteil vom 3. Oktober 2023

in Sachen

Stockwerkeigentümergeinschaft A. _____,

Klägerin und Berufungsklägerin

vertreten durch Dr. B. _____

vertreten durch C. _____ GmbH

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. sc. nat. et lic. iur. X. _____

gegen

1. **D.** _____,

2. **E.** _____,

Beklagte und Berufungsbeklagte

1, 2 vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Y. _____

betreffend **Forderung**

Berufung gegen eine Verfügung des Einzelgerichtes im vereinfachten Verfahren des Bezirksgerichtes Meilen vom 17. Juli 2023; Proz. FV220037

Rechtsbegehren:

(act. 2 S. 2)

- "1. Die Beklagten seien zu verpflichten, CHF 13'758.20 plus je 5% Zins
auf CHF 3'076.60 seit 1. Januar 2020,
auf CHF 4'841.80 seit 1. Januar 2021,
auf CHF 1'946.60 seit 1. Januar 2021,
auf CHF 1'946.60 seit 1. April 2021 und
auf CHF 1'946.60 seit 1. Juli 2021
zu bezahlen, unter solidarischer Haftung beider Beklagten für den ganzen Betrag.
2. Die Rechtsvorschläge in der Betreuung Nr. 1 des Betreibungsamtes Pfannenstiel (Zahlungsbefehl vom 5. Juli 2021) gegen D. _____ sowie in der Betreuung Nr. 2 des Betreibungsamtes Pfannenstiel (Zahlungsbefehl vom 5. Juli 2021) gegen E. _____ seien zu beseitigen.
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen, zzgl. MWST, zu Lasten beider Beklagten unter solidarischer Haftung für den ganzen Betrag, zuzüglich Kosten der beiden Schlichtungsverhandlungen von je CHF 525.00 sowie der Kosten der beiden Zahlungsbefehle von je CHF 178.60 zulasten der Beklagten."

Verfügung des Einzelgerichtes:

1. Auf die Klage wird nicht eingetreten.
2. Die Entscheidgebühr wird festgesetzt auf CHF 1'150.--.
3. Die Gerichtskosten werden der Klägerin auferlegt und aus dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss von CHF 2'280.-- bezogen.
4. Die Klägerin wird verpflichtet, den Beklagten eine Parteientschädigung von insgesamt CHF 800.-- (Mehrwertsteuer eingeschlossen) zu bezahlen.
5. (Mitteilung)
6. (Rechtsmittel)

Berufungsanträge:

der Klägerin und Berufungsklägerin (act. 51 S. 2):

- "1. Der Nichteintretensentscheid der Vorinstanz gemäss Ziffer 1 der Verfügung vom 17. Juli 2023 (FV220037) sei aufzuheben und die Sache seit zur rechtskräftigen Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
2. Entsprechend sind die Kosten- und Entschädigungsfolgen gemäss Ziffern 2 bis 4 der vorinstanzlichen Verfügung aufzuheben und zur Neuurteilung zurückzuweisen.
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MWST) zu lasten der Berufungsbeklagten, unter solidarischer Haftung der beiden Berufungsbeklagten für den ganzen Betrag."

Erwägungen:

I.

Die Klägerin und Berufungsklägerin (fortan: Klägerin) ist eine Stockwerkeigentümergeinschaft, bestehend aus zwei Stockwerkeigentumseinheiten, von denen die eine den Beklagten und Berufungsbeklagten (fortan: Beklagte) und die andere B._____ gehört (act. 2 Rz. 3). Gegenstand der vorliegenden Klage bilden die von den Beklagten anteilmässig zu tragenden Betriebskosten der Klägerin für die Jahre 2019 und 2020 sowie die Akontozahlungen für die ersten drei Quartale 2021 (act. 2 Rz. 11). Das Einzelgericht im vereinfachten Verfahren des Bezirksgerichts Meilen (Vorinstanz) trat auf die Klage nicht ein. Hiergegen richtet sich die Berufung.

II.

1. Am 30. Mai 2022 reichte die Klägerin beim Friedensrichteramt F._____ zwei Schlichtungsgesuche ein. An den Schlichtungsverhandlungen vom 24. August 2022 erschienen B._____ (im Namen der Klägerin) einerseits und die Beklagten

andererseits. Mangels Einigung stellte der Friedensrichter gleichentags die Klagebewilligungen aus (act. 1/1+2).

2. Mit Eingabe vom 17. November 2022 erhob die Klägerin Klage bei der Vorinstanz (act. 2). Nach Eingang des Kostenvorschusses (act. 8) wurde den Beklagten mit Verfügung vom 28. November 2022 Frist zur Klageantwort angesetzt (act. 9). Die Beklagten reichten innert erstreckter Frist (vgl. act. 11 ff.) am 22. Januar 2023 eine Stellungnahme ein (act. 22). Mit Verfügung vom 31. Januar 2023 wurde ein zweiter Schriftenwechsel angeordnet (act. 25). Die Klägerin erstattete am 10. März 2023 ihre Replik (act. 29); die Duplik der Beklagten datiert vom 29. März 2023 (act. 34). Mit Verfügung vom 10. Mai 2023 wurde den Parteien Frist angesetzt, um zur Durchführung der Hauptverhandlung Stellung zu nehmen (act. 37). Die Klägerin erklärte mit Eingabe vom 26. Mai 2023, auf die Hauptverhandlung zu verzichten, und erstattete gleichzeitig eine Stellungnahme zu Noven in der Duplik (act. 41). Die Beklagten äusserten sich mit Eingabe vom 8. Juni 2023 (act. 46). Die Vorinstanz trat mit Verfügung vom 17. Juli 2023 auf die Klage nicht ein (act. 48 = act. 54 [Aktenexemplar]).

3. Mit Eingabe vom 18. August 2023 erhob die Klägerin Berufung gegen die Verfügung der Vorinstanz (act. 51). Die vorinstanzlichen Akten wurden von Amtes wegen beigezogen (act. 1-49). Mit Verfügung vom 31. August 2023 wurde der Klägerin die Bezahlung eines Kostenvorschusses auferlegt (act. 55). Der Vorschuss wurde am 7. September 2023 geleistet (act. 57). Die Sache ist spruchreif (vgl. Art. 312 Abs. 2 ZPO).

III.

1. Beim angefochtenen Entscheid handelt sich um einen berufungsfähigen Entscheid (Art. 308 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 ZPO). Die Berufung wurde form- und fristgerecht erhoben (Art. 311 Abs. 1 ZPO; vgl. act. 49/1), der Kostenvorschuss wurde rechtzeitig geleistet (act. 57) und die Klägerin ist beschwert. Dem Eintreten auf die Berufung steht damit nichts entgegen.

2. Mit Berufung kann eine unrichtige Rechtsanwendung und eine unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Die Berufungsinstanz verfügt über unbeschränkte Kognition bezüglich Tat- und Rechtsfragen, einschliesslich der Frage richtiger Ermessensausübung. Abgesehen von offensichtlichen Mängeln hat sich das Berufungsgericht allerdings grundsätzlich auf die Beurteilung der in der Berufung und Berufungsantwort gegen das erstinstanzliche Urteil erhobenen Beanstandungen zu beschränken. Die Parteien haben mittels klarer Verweisungen auf die Ausführungen vor der Vorinstanz zu zeigen, wo sie die massgebenden Behauptungen, Erklärungen, Bestreitungen und Einreden erhoben haben. Sie haben die von ihnen kritisierten Erwägungen des angefochtenen Entscheids wie auch die Aktenstücke, auf die sie ihre Kritik stützen, genau zu bezeichnen (BGE 138 III 374 E. 4.3.1; BGer 4A_580/2015 vom 11. April 2016 E. 2.2). In rechtlicher Hinsicht ist das Berufungsgericht bei dieser Prüfung jedoch weder an die Erwägungen der ersten Instanz noch an die mit den Rügen vorgebrachten Argumente der Parteien gebunden, sondern es wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 57 ZPO). Das Berufungsgericht kann die Rügen der Parteien auch mit abweichenden Erwägungen gutheissen oder abweisen (BGer 2C_124/2013 vom 25. November 2013 E. 2.2.2). Neue Tatsachen und Beweismittel können im Berufungsverfahren nur noch unter den restriktiven Voraussetzungen von Art. 317 Abs. 1 ZPO vorgebracht werden.

IV.

1. Der Klage und dem vorinstanzlichen Entscheid liegt im Wesentlichen folgender Sachverhalt zu Grunde: Am 15. April 2021 fand eine Stockwerkeigentümersammlung der Klägerin statt, für welche unter anderem die Genehmigung der Jahresrechnung 2019/2020 und des Budgets 2021 traktandiert war. Anwesend war – neben der Verwaltung (G._____ von der C._____ GmbH) – nur B._____; die Beklagten waren abwesend (act. 4/14). Mangels Beschlussfähigkeit wurde in der Folge auf den 1. Juni 2021 zu einer zweiten Stockwerkeigentümersammlung eingeladen, welcher die Beklagten wiederum fern blieben. Die Versammlung wurde gleichwohl durchgeführt und die anwesende Stockwerkeigentümerin B._____ genehmigte die Jahresrechnung 2019/2020 und das Budget 2021 (act.

4/15). Alsdann wurden die Rechnungen über die von den Beklagten zu tragenden anteiligen Betriebskosten ausgestellt (act. 4/16+17). Nachdem die Beklagten die Rechnungen nicht bezahlt hatten, wurde am 23. November 2021 eine erste und (mangels Anwesenheit der Beklagten) am 11. Januar 2022 wiederum eine zweite Stockwerkeigentümerversammlung durchgeführt. Traktandiert war im Wesentlichen die Ermächtigung der Verwaltung zur Einleitung eines Prozesses gegen die Beklagten (act. 4/9). Die auch an der zweiten Versammlung alleine anwesende Stockwerkeigentümerin B._____ erteilte der Verwaltung die Ermächtigung zur Einleitung eines Prozesses zwecks Einforderung der Betriebskosten gegenüber den Beklagten (act. 4/9 S. 3). Alsdann reichte die Klägerin am 30. Mai 2022 beim Friedensrichteramt F._____ die Schlichtungsgesuche ein und am 24. August 2022 fanden die Schlichtungsverhandlungen statt. An diesen erschienen B._____ im Namen der Klägerin sowie die Beklagten persönlich. Mangels Einigung stellte der Friedensrichter die Klagebewilligungen aus (act. 1/1+2; zum Ganzen act. 54 S. 2 f., 5 ff.).

2. Die Vorinstanz begründete ihren Nichteintretensentscheid damit, dass die Klagebewilligungen ungültig seien. Sie prüfte zunächst, ob der Ermächtigungsbeschluss der Stockwerkeigentümer gemäss Art. 712t Abs. 2 ZGB rechtmässig zustande gekommen war, und alsdann, ob das Schlichtungsverfahren korrekt durchgeführt worden war:

Hinsichtlich des Ermächtigungsbeschlusses erwog die Vorinstanz, bei Art. 712p Abs. 3 ZGB (wonach die zweite einberufene Stockwerkeigentümerversammlung beschlussfähig ist, wenn der dritte Teil aller Stockwerkeigentümer, mindestens aber zwei, anwesend oder vertreten sind) handle es sich um eine relativ zwingende Bestimmung, bei der nur eine reglementarische Erschwerung, nicht aber eine Erleichterung denkbar sei. Ziffer 33 des Reglements der Stockwerkeigentümer (act. 4/13) sehe eine Erleichterung vor ("Bei Stimmengleichheit entscheidet der Verwalter") und sei deshalb unbeachtlich. Zudem sehe Ziffer 30 des Reglements vor, dass beide Stockwerkeigentümer an der zweiten Stockwerkeigentümerversammlung anwesend zu sein hätten (act. 4/13). Der Ermächtigungsbeschluss vom 11. Januar 2022 sei somit nicht mit den notwendigen Beschlussquo-

ren zustande gekommen (act. 54 S. 6). Im Weiteren befasste sich die Vorinstanz mit der Frage, ob der Beschluss vom 11. Januar 2022 als anfechtbar oder nichtig zu betrachten sei. Sie liess die Frage aber letztlich offen, da es bereits an einer gültigen Klagebewilligung fehle (act. 54 S. 7). An den Schlichtungsverhandlungen habe nicht die mit Beschluss vom 11. Januar 2022 ermächtigte Verwaltung die Stockwerkeigentümergeinschaft vertreten, sondern die Stockwerkeigentümerin B._____. Unter der Annahme der Gültigkeit des Ermächtigungsbeschlusses hätte jedoch die Verwaltung die Stockwerkeigentümerschaft vertreten müssen und nicht B._____. Dabei handle es sich um einen gravierenden Mangel, der zur Ungültigkeit der Klagebewilligungen und damit zum Nichteintreten auf die Klage führe (act. 54 S. 9).

3. Die Klägerin stellt sich in der Berufung auf den Standpunkt, die Vorinstanz hätte richtigerweise die Gültigkeit der Klagebewilligung annehmen und auf die Klage eintreten müssen. Bei Konstellationen wie der vorliegenden, bei denen die Stockwerkeigentümergeinschaft aus bloss zwei Stockwerkeigentümern bestehe, sei von einer blossen Anfechtbarkeit der Beschlüsse auszugehen. Mangels Anfechtung durch die Beklagten seien die getroffenen Beschlüsse und insbesondere der Ermächtigungsbeschluss vom 11. Januar 2022 gültig (act. 51 Rz. 9 ff., 18). Entgegen der Ansicht der Vorinstanz könne alsdann die Tatsache, dass nicht die mit Beschluss vom 11. Januar 2022 ermächtigte Verwaltung an der Schlichtungsverhandlung teilgenommen habe, sondern die Stockwerkeigentümerin B._____, nicht zur Ungültigkeit der Klagebewilligungen führen. Während die grossen Stockwerkeigentümergeinschaften mit mehreren Parteien sich auf einen Vertreter einigen und auch die bei einer Abstimmung unterlegenen Miteigentümer dies gegen sich gelten lassen müssten, sehe dies bei einer Stockwerkeigentümergeinschaft mit bloss zwei Eigentümern, die de facto gegeneinander anträten, völlig anders aus. Vorliegend habe B._____ als einzige Stockwerkeigentümerin abgestimmt, als die Verwaltung zur Prozesseinleitung ermächtigt worden sei. Die Verwaltung hätte damit alleine B._____ gegen die Beklagten zu vertreten gehabt, so dass es irrelevant sei, ob die Vertreterin auftrete oder die einzige zu vertretende Stockwerkeigentümerin (act. 51 Rz. 19 ff., 24). Auf diese und weitere Vorbringen der Klägerin ist nachfolgend einzugehen.

V.

1.

1.1 Das Gericht tritt auf eine Klage oder auf ein Gesuch ein, sofern die Prozessvoraussetzungen erfüllt sind (Art. 59 Abs. 1 ZPO). Das Vorliegen der gültigen Klagebewilligung der Schlichtungsbehörde nach Art. 209 ZPO ist, wo dem Prozess überhaupt ein Schlichtungsversuch vorauszugehen hat, eine Prozessvoraussetzung, die das Gericht von Amtes wegen zu prüfen hat (BGE 139 III 273 E. 2.1; BGE 141 III 159 E. 2.1). Es hat somit selbst ohne Einwand der beklagten Partei zu beurteilen, ob eine gültige Klagebewilligung vorliegt (BGE 146 III 185 E. 4.4.2). Die beklagte Partei kann die Gültigkeit der Klagebewilligung von vornherein erst im erstinstanzlichen Klageverfahren bestreiten. Das Gericht hat alsdann im Rahmen der Klärung der Prozessvoraussetzungen zu prüfen, ob der geltend gemachte Mangel des Schlichtungsverfahrens die Ungültigkeit der Klagebewilligung bewirkt. Ist die Klagebewilligung ungültig, darf das Gericht auf die Klage nicht eintreten (BGE 149 III 12 E. 3.1.1.2).

1.2 Gemäss Art. 201 Abs. 1 ZPO besteht die Aufgabe der Schlichtungsbehörde darin, in formloser Verhandlung zu versuchen, die Parteien zu versöhnen. Die Verhandlung hat innert zwei Monaten seit Eingang des Gesuchs stattzufinden (Art. 203 Abs. 1 ZPO), wobei mit Zustimmung der Parteien weitere Verhandlungen durchgeführt werden können (Art. 203 Abs. 4 ZPO). Die Parteien müssen persönlich zur Schlichtungsverhandlung erscheinen (Art. 204 Abs. 1 ZPO), es sei denn es liege ein Ausnahmefall gemäss Art. 204 Abs. 3 ZPO vor. Bei Säumnis der klagenden Partei gilt das Schlichtungsgesuch als zurückgezogen; das Verfahren wird als gegenstandslos abgeschrieben (Art. 206 Abs. 1 ZPO). Bei Säumnis der beklagten Partei verfährt die Schlichtungsbehörde, wie wenn keine Einigung zu Stande gekommen wäre, d.h. sie hält dies im Protokoll fest und erteilt die Klagebewilligung (Art. 206 Abs. 1 i.V.m. Art. 209 Abs. 1 ZPO). Die Säumnis als Rechtsbegriff wird in Art. 147 ZPO geregelt. Im Zusammenhang mit der Schlichtungsverhandlung liegt Säumnis namentlich vor, wenn eine Partei nicht persönlich zur Verhandlung erscheint oder – falls sie nicht persönlich erscheinen muss – sich

nicht ordnungsgemäss vertreten lässt (BGE 149 III 12 E. 3.1.1.1; BK ZPO-ALVA-REZ/PETER, Art. 206 N 6).

1.3 Die Pflicht zum persönlichen Erscheinen nach Art. 204 Abs. 1 ZPO gilt nicht nur für natürliche Personen. Eine juristische Person muss an der Schlichtungsverhandlung durch ein Organ oder zumindest durch eine mit einer kaufmännischen Handlungsvollmacht ausgestattete und zur Prozessführung befugte Person, die überdies mit dem Streitgegenstand vertraut ist, erscheinen (BGE 140 III 70 E. 4.3). Die Vertretung durch einen Dritten (z.B. einen Rechtsanwalt) ist nur erlaubt, soweit Art. 204 Abs. 3 lit. a und b ZPO eine Ausnahme vom persönlichen Erscheinen vorsieht; eine bürgerliche Bevollmächtigung nach Art. 31 OR reicht nicht aus, ebenso wenig eine nachträgliche Genehmigung (ebd., E. 4.3 f.). Auch von einem faktischen Organ kann sich die juristische Person im Schlichtungsverfahren nicht vertreten lassen (BGE 141 III 159 E. 2). Entsprechendes gilt mit Bezug auf Kollektiv- und Kommanditgesellschaften; sie sind keine juristischen Personen, werden aber in gewisser Hinsicht wie solche behandelt. Um keine juristische Person handelt es sich auch bei der Stockwerkeigentümergeinschaft. Sie kann aber im Rahmen der Verwaltung des Stockwerkeigentums unter ihrem Namen klagen und beklagt werden (vgl. Art. 712l OR; ZK ZPO-Wermelinger, Art. 712l N 125). Die Stockwerkeigentümergeinschaft wird an der Schlichtungsverhandlung durch den Verwalter repräsentiert; dieser hat der Schlichtungsbehörde die Ermächtigung durch die Stockwerkeigentümerversammlung gemäss Art. 712t Abs. 2 ZGB vorzulegen (GROLIMUND/BACHOFNER, Die Klagebewilligung als Prozessvoraussetzung, in: Fankhauser u.a. [Hg.], Das Zivilrecht und seine Durchsetzung, FS Sutter-Somm, Zürich/Basel/Genf 2016, 137 ff., 146 f.; ZK ZPO-WERMELINGER, Art. 712l N 28).

2.

2.1 Unter der Annahme, dass der Beschluss der Stockwerkeigentümerversammlung vom 11. Januar 2022 gültig ist, wurde die Verwaltung der Klägerin (G. _____ von der C. _____ GmbH) im Sinne von Art. 712t Abs. 2 ZGB zur Prozessführung gegen die Beklagten ermächtigt. Die Verwaltung hätte damit die Klägerin an den Schlichtungsverhandlungen repräsentieren können und müssen.

Keine Repräsentationsbefugnis kam der an den Schlichtungsverhandlungen erschienenen Stockwerkeigentümerin B. _____ zu. Damit kann nicht von einem persönlichen Erscheinen der Klägerin an den Schlichtungsverhandlungen ausgegangen werden und es hätte keine Klagebewilligung ausgestellt werden dürfen (vgl. Art. 206 Abs. 1 ZPO; BGE 140 III 70 E. 5).

2.2 Die Vorbringen der Klägerin vermögen hieran nichts zu ändern.

2.2.1 Die Klägerin hält zunächst dafür, anders als bei grossen Stockwerkeigentümergeinschaften mit mehreren Parteien, bei denen die Vertretung durch die eingesetzte Verwaltung zu erfolgen habe, sei es in der vorliegenden Konstellation mit bloss zwei Stockwerkeigentumseinheiten irrelevant, ob die Verwaltung an der Schlichtungsverhandlung auftrete oder "die einzige zu vertretende Stockwerkeigentümerin" (act. 51 Rz. 19 ff., 24). Dies überzeugt nicht. Die Stockwerkeigentümergeinschaft wird – nach vorgängiger Ermächtigung gemäss Art. 712t Abs. 2 ZGB – an der Schlichtungsverhandlung durch den Verwalter repräsentiert. Dieser ist diesfalls Repräsentant der Gemeinschaft und nicht Vertreter der einzelnen Stockwerkeigentümer, die sich für eine Ermächtigung ausgesprochen haben, und zwar unabhängig von der Anzahl Stockwerkeigentümer. Die Stockwerkeigentümer selber können mangels Ermächtigung die Gemeinschaft nicht repräsentieren.

2.2.2 Entgegen der Ansicht der Klägerin handelt es sich im Weiteren bei einem Verstoss gegen die Pflicht zum persönlichen Erscheinen an der Schlichtungsverhandlung nicht um einen unwesentlichen Verfahrensmangel, der keine Ungültigkeit der Klagebewilligung zur Folge hat (vgl. act. 51 Rz. 25 ff.). Die Säumnisfolgen sind gesetzlich geregelt. Erscheint die klagende Partei nicht persönlich zur Schlichtungsverhandlung, ist das Verfahren als gegenstandslos abzuschreiben (Art. 206 Abs. 1 ZPO) und nicht eine Klagebewilligung auszustellen. Wird dennoch eine Klagebewilligung ausgestellt, ist sie ungültig (BGE 140 III 70 E. 5; vorne E. V./1.1 f.). Auf die von Vorinstanz und Klägerin behandelte Frage, ob im konkreten Fall bei ordnungsgemässer Durchführung des Schlichtungsverfahrens Aussicht auf eine Einigung zwischen den Parteien besteht oder bestanden hätte (vgl. act. 54 S. 9; act. 51 Rz. 25 ff.), kommt es unter diesen Umständen nicht an.

2.2.3 Die Klägerin verweist sodann darauf, dass G._____ vom Bezirksgericht Meilen zunächst mit Entscheid vom 18. Februar 2020 (mit Wirkung bis 30. Juni 2022) und alsdann ein zweites Mal mit Entscheid vom 15. August 2022 (mit Wirkung bis 30. Juni 2025) als Verwalterin eingesetzt worden sei (act. 51 Rz. 31 ff. m.H.a act. 53/5+6). Aufgrund einer (erfolglosen) Anfechtung des Entscheids vom 15. August 2022 durch die Beklagten beim Obergericht sei dieser erst Anfang Dezember 2022 rechtskräftig geworden. Im Zeitpunkt der Schlichtungsverhandlung vom 24. August 2022 sei die Verwaltung damit wegen der Verweigerungshaltung der Beklagten gar nicht im Amt gewesen. Sie habe aus Gründen, die von den Beklagten gesetzt worden seien, gar nicht an der Schlichtungsverhandlung auftreten dürfen, weshalb im mangelnden Erscheinen der Verwaltung an der Schlichtungsverhandlung kein Fehler zu sehen sei (act. 51 Rz. 31 ff., 33).

Der Klägerin kann nicht gefolgt werden. Auch wenn die Verwalterin zwischen Anfang Juli und Anfang Dezember 2022 – und damit im Zeitpunkt der Schlichtungsverhandlung – vorübergehend nicht im Amt war, ändert dies nichts daran, dass die Stockwerkeigentümerin B._____ die Klägerin an den Schlichtungsverhandlungen nicht repräsentieren konnte.

2.2.4 Die Klägerin verweist schliesslich auf eine E-Mail des Friedensrichters an die Beklagten vom 19. Juli 2022, in dem dieser erklärte, aus seiner Sicht spreche für die Schlichtungsverhandlung nichts gegen eine Vertretung der Stockwerkeigentümergeinschaftsansprüche durch B._____, wobei Einwände gegen die Vertretung bei fehlender Einigung im späteren Gerichtsverfahren zu klären wären (act. 51 Rz. 35 m.H.a. act. 53/13). Auch aus dieser Meinungsäusserung des Friedensrichters, der ausdrücklich auf eine allfällige Klärung der Frage durch das Gericht verwies, kann die Klägerin nichts zu ihren Gunsten ableiten. Im Übrigen ergibt sich aus der E-Mail, dass die Beklagten gegen die Teilnahme von B._____ offenbar opponierten, so dass sich vorliegend die Frage eines etwaigen treuwidrigen Zuwartens mit dem Vorbringen von verfahrensrechtlichen Einwänden nicht stellt (vgl. BGE 149 III 12 E. 3.2.1). Solches wird aber ohnehin nicht geltend gemacht.

3. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Vorinstanz zu Recht mangels gültiger Klagebewilligung auf die Klage nicht eingetreten ist. Der vorinstanzliche Entscheid ist zu bestätigen.

VI.

Bei diesem Verfahrensausgang sind die Kosten des Berufungsverfahrens der Klägerin aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Ausgehend vom Streitwert von Fr. 13'758.20 (act. 51 Rz. 3) ist die Gerichtsgebühr in Anwendung von § 12 Abs. 1 und 2 in Verbindung mit § 4 Abs. 1 und 2 GebV OG auf Fr. 1'500.– festzusetzen. Eine Parteientschädigung ist nicht zuzusprechen.

Es wird erkannt:

1. Die Berufung wird abgewiesen. Die Verfügung des Einzelgerichts im vereinfachten Verfahren des Bezirksgerichts Meilen vom 17. Juli 2023 wird bestätigt.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 1'500.– festgesetzt, der Berufungsklägerin auferlegt und aus dem von der Berufungsklägerin geleisteten Vorschuss von Fr. 2'250.– bezogen; der Überschuss wird der Berufungsklägerin zurückerstattet, unter Vorbehalt eines allfälligen Verrechnungsanspruchs.
3. Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagten unter Beilage eines Doppels von act. 51 und act. 53/1-13, sowie an das Bezirksgericht Meilen, je gegen Empfangsschein.

Nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist gehen die erstinstanzlichen Akten an die Vorinstanz zurück.

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 Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG.
Es handelt sich um eine vermögensrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 13'758.20.
Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Vorsitzende:

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. E. Lichti Aschwanden

lic. iur. S. Bohli Roth

versandt am: