

Obergericht des Kantons Zürich

I. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: NP250023-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. A. Huizinga, Vorsitzender, Oberrichterin
lic. iur. Ch. von Moos und Ersatzoberrichter lic. iur. T. Engler
sowie Gerichtsschreiberin MLaw D. Müller

Urteil vom 8. Januar 2026

in Sachen

A._____,

Beklagter und Berufungskläger

gegen

Stockwerkeigentümergeinschaft B._____str. 1,

Klägerin und Berufungsbeklagte

vertreten durch X1._____ AG,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X2._____,

betreffend **Stockwerkeigentum**

**Berufung gegen ein Urteil des Einzelgerichts im vereinfachten Verfahren am
Bezirksgericht Uster vom 25. März 2025 (FV230031-I)**

Erwägungen:

1.1 Der Beklagte und Berufungskläger (fortan Beklagter) ist als Stockwerkeigentümer Mitglied der Stockwerkeigentümergeinschaft B._____strasse 1 in

C._____ (Klägerin und Berufungsbeklagte; fortan Klägerin). Am 30. November 2023 reichte die Klägerin eine begründete Klage betreffend Feststellung der Forderung und definitive Eintragung eines Pfandrechts im Sinne von Art. 712i ZGB bei der Vorinstanz ein (Urk. 1). Der Prozessverlauf kann dem angefochtenen Entscheid entnommen werden (Urk. 37 S. 2 f.). Am 25. März 2025 erliess die Vorinstanz ihr Urteil, stellte den Bestand einer Forderung in der Höhe von Fr. 10'265.70 fest und wies das Grundbuchamt D._____ an, das bereits vorläufig eingetragene gesetzliche Pfandrecht für eine Forderung von Fr. 10'265.70 zzgl. Zins zu 5% seit 18. Juli 2021 definitiv im Grundbuch einzutragen (Urk. 27 S. 2 ff. [unbegründet]; Urk. 31 S. 28 [begründet] = Urk. 37 S. 28).

1.2 Dagegen erhob der Beklagte mit Eingabe vom 14. Oktober 2025 rechtzeitig (Urk. 32 sowie Art. 311 Abs. 1 ZPO) Beschwerde [recte: Berufung] mit den folgenden Anträgen (Urk. 36 S. 2):

- "1. *Es wird beantragt das Bezirksgericht Uster anzuweisen das Urteil FV230031 gegen den Beklagten wegen fehlenden rechtlichen Gehörs und Rechtsmissbräuchlichkeit vollständig aufzuheben und gegen die Klägerin durch das Bezirksgericht abweisen zu lassen, sowie sämtliche gegen das Vermögen des Beklagten gerichtete und erfolgte Grundbucheintragungen des gegenwärtigen wie auch des superprovisorischen Vorverfahrens aus dem Grundbuch entfernen zu lassen wegen Rechtsmissbräuchlichkeit und Täuschung des Gerichts durch die zusammenwirkenden Parteivertreter der Klägerin, der X1._____ AG und Herrn Rechtsanwalt lic. iur. X2._____.*
2. *Es wird die Beiziehung der Prozessakten des Bezirksgerichts Uster ES240039, FV230031 und ES210033 beantragt als Beweis zur bestehenden Kenntnis des Bezirksrichters über die seither bestehende rechtsmissbräuchliche Situation und als Beweismittel und zur obergerichtlichen Einschätzung des fehlenden rechtlichen Gehörs des Bezirksrichters E._____.*
3. *Es wird zur Klärung der Sachlage beantragt, das Bezirksgericht Uster eine professionelle Prüfung der Geschäftsbücher der Klägerin anordnen zu lassen,
und stelle hiermit Beweisantrag die Geschäftsbücher, Verträge, Konten und Bilanzen und Geldflüsse des Zeitraums 2015 bis 2025, mindestens aber für den hier gegenständlichen fraglichen Zeitraum 2015 bis 2021 prüfen zu lassen
und im Falle einer Neuurteilung des beschwerdegegenständlichen Urteils das Bezirksgericht Uster anzuweisen, auf Kosten der Klägerin (Beweisverpflichtete und angreifende Klägerin) die Revision durch eine von der RAB (Revisionsaufsichtsbehörde) zugelassenen Revisionsstelle durchführen zu lassen, welche auf Steuer und Immobilienbuchhaltungen*

spezialisiert, ortskundig, ortsnah sein sollte um verlässliche Revision der Geschäftsbücher betreffend der direkt wirtschaftlich verflochtenen B._____-strasse Stockwerkeigentümergeinschaft Haus 1 und der Mit-eigentümergeinschaft Haus Nr. 2 und, der Vermietungseinheiten in der B._____-strasse 3, 4,5 Zimmer Garten-Wohnung Nr. 4, sowie betreffend Unterniveau Garagen und Aussenparkplätzen dem Bezirksgericht anzuordnen.

4. *Alles zu Kosten- und Entschädigungsfolgen, betreffend auch die Kosten in dem Verfahren FV230031 und Vor-Verfahren ES 210033 auf vorläufige Eintragung eines gesetzlichen Pfandrechts zu Lasten der Klägerin."*

1.3 Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (Urk. 1-35). Da sich die Berufung sogleich als offensichtlich unbegründet erweist, kann auf weitere Prozesshandlungen verzichtet werden (Art. 312 Abs. 1 ZPO).

2. Mit der Berufung kann eine unrichtige Rechtsanwendung und eine unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Die Berufungsinstanz verfügt über eine vollständige Überprüfungsbefugnis der Streitsache, mithin über unbeschränkte Kognition bezüglich Tat- und Rechtsfragen. In der schriftlichen Berufungsbegründung (Art. 311 ZPO) ist hinreichend genau aufzuzeigen, inwiefern der erstinstanzliche Entscheid in den angefochtenen Punkten als fehlerhaft zu betrachten ist bzw. an einem der genannten Mängel leidet. Dazu hat sich der Berufungskläger inhaltlich mit den vorinstanzlichen Erwägungen auseinanderzusetzen und mittels genügend präziser Verweisungen auf die Akten aufzuzeigen, woraus sich der geltend gemachte Berufungsgrund ergeben soll. Pauschale Verweisungen auf frühere Rechtsschriften oder Vorbringen genügen hierfür nicht (vgl. BGE 141 III 569 E. 2.3.3 = Pra 105/2016 Nr. 99; BGE 138 III 374 E. 4.3.1 = Pra 102/2013 Nr. 4; BGer 5A_164/2019 vom 20. Mai 2020 E. 5.2.3). Was nicht oder nicht in einer den gesetzlichen Begründungsanforderungen entsprechenden Weise beanstandet wird, braucht von der Rechtsmittelinstanz nicht überprüft zu werden; diese hat sich – abgesehen von offensichtlichen Mängeln – grundsätzlich auf die Beurteilung der Beanstandungen zu beschränken, die in der schriftlichen Begründung formgerecht gegen den erstinstanzlichen Entscheid erhoben werden (vgl. BGE 142 III 413 E. 2.2.4 m.H.; BGer 5A_164/2019 vom 20. Mai 2020 E. 5.2.3). Inhaltlich ist die Rechtsmittelinstanz dabei weder an die Argumente, welche die Parteien zur Begründung ihrer Beanstandungen vorbringen, noch an die Erwägungen

der ersten Instanz gebunden; sie wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 57 ZPO) und verfügt über freie Kognition in Tatfragen, weshalb sie die Berufung auch mit einer anderen Argumentation gutheissen oder diese auch mit einer von der Argumentation der ersten Instanz abweichenden Begründung abweisen kann (sogenannte Motivsubstitution). Die vorgebrachten Beanstandungen geben zwar das Prüfprogramm vor, binden die Rechtsmittelinstanz aber nicht an die Argumente, mit denen diese begründet werden (BGE 147 III 176 E. 4.2.1; BGer 4A_397/2016 vom 30. November 2016 E. 3.1; KUKO ZPO-Oberhammer/Weber, Art. 57 N 2). In diesem Rahmen ist insoweit auf die Parteivorbringen einzugehen, als dies für die Entscheidungsfindung erforderlich ist (vgl. BGE 134 I 83 E. 4.1).

3.1 Diesen Anforderungen genügt die Berufung des Beklagten nicht. Gegenstand des Verfahrens ist die Feststellung der Forderung (offene Betriebskostenabrechnungen der Jahre 2018 bis 2020) und damit einhergehend die Prüfung, ob die Beschlüsse der Stockwerkeigentümergeinschaft, welche die Jahresrechnungen und Kostenverteilungen genehmigten, gültig zustande gekommen und in Rechtskraft erwachsen sind, sowie eine allfällige definitive Eintragung eines Pfandrechts. Der Beklagte äussert sich in seiner Berufungsschrift jedoch weder zu den wesentlichen vorinstanzlichen Erwägungen, dass die Beschlüsse der Stockwerkeigentümergeinschaft über die Rechnungsjahre 2018 bis 2020 gültig gefasst worden und keine Nichtigkeitsgründe ersichtlich seien noch zur festgestellten Schuld in Höhe von Fr. 10'265.70. Ebenso wenig setzt er sich mit den Erwägungen zum Pfandobjekt und der definitiven Eintragung des Pfandrechts für die Forderung von Fr. 10'265.70 auseinander. Dem Beklagten hätte aber die Beweislast obliegen, die Ungültigkeit der Beschlüsse darzutun sowie zu belegen, dass er dieselben angefochten hatte. Indessen macht er lediglich geltend, durch das Verhalten der Klägerin in Beweisnot geraten zu sein (Urk. 36 S. 4 f.). Inwiefern das Verhalten der Klägerin zur Beweisnot des Beklagten geführt haben soll, erhellt nicht. Die Anfechtung der Beschlüsse hätte der Beklagte ohne Einsicht in die Geschäftsbücher belegen können. Ebenso hätte er mindestens substantiiert behaupten können, für welches Jahr er keine oder eine zu spät zugestellte Einladung für die Eigentümerversammlung erhalten hatte. Sodann geht aus den Beschlussprotokollen der Jahre 2018 und 2019 hervor, dass er an den Versammlungen anwesend war (Urk. 3/4 Ziff. 6 sowie

Urk. 3/8 Ziff. 2), was von ihm auch im vorliegenden Verfahren nicht bestritten wird. Die Vorinstanz hat daher sämtliche wesentlichen Punkte geprüft und auf 27 Seiten abgehandelt und nicht – wie vom Beklagten vorgebracht (Urk. 36 S. 4) – einseitig auf die Vorbringen der Klägerin abgestellt, ohne die von ihm aufgezeigten Unregelmässigkeiten zu berücksichtigen. Dem Beklagten kann auch nicht gefolgt werden, wenn er geltend macht, die Vorinstanz sei nicht auf seine Gegenforderungen eingegangen und habe seine Hinweise und Einsprachen in gehörsverletzender Weise ignoriert, ohne Massnahmen zur Überprüfung anzuordnen (Urk. 36 S. 4). Die Vorinstanz hat seine "Gegenforderungen" unter E. IV.2. "Anträge des Beklagten" einzeln abgehandelt (Urk. 37 S. 21 ff.). Sollte der Beklagte damit im Ergebnis nicht einverstanden sein, hätte er sich substantiiert mit den einzelnen Erwägungen auseinandersetzen und aufzeigen müssen, inwiefern diese falsch sein sollten bzw. darlegen, weshalb seine Anträge zu unrecht abgewiesen wurden, was er jedoch unterlassen hatte (vgl. E. 2).

3.2 Der Beklagte bestreitet weiter in pauschaler Weise die Erwägung der Vorinstanz hinsichtlich der von ihm beantragten Anordnung einer Gesamtrevision und legt den Sachverhalt abermals aus seiner Sicht dar (Urk. 36 S. 2 f.). Ferner bringt er – wie bereits im vorinstanzlichen Verfahren – vor, die Klägerin verweigere ihm die Einsicht in die Geschäftsbücher, ohne sich mit den entsprechenden Erwägungen der Vorinstanz auseinanderzusetzen (Urk. 36 S. 2 sowie Urk. 37 S. 15 f.). Zum Beweis verweist er auf die Beilagen der beizuziehenden Gerichtsakten sowie auf die Gerichtsakten selbst (Urk. 36 S. 2 f.). Im Zusammenhang mit seinem Antrag Nr. 2 wird deutlich, dass mit den beizuziehenden Akten die vorinstanzlichen Akten ES240039, FV230031 sowie ES210033 gemeint sein müssen (Urk. 26 S. 2). Es ist jedoch nicht an der entscheidenden Kammer, die Beweismittel aus diversen Verfahrensakten herauszusuchen, sondern es liegt in der Verantwortung des Beklagten, mittels genügend präziser Verweisungen auf die Akten aufzuzeigen, woraus sich der geltend gemachte Berufungsgrund ergeben soll. Pauschale Verweisungen auf frühere Aktenstücke oder Vorbringen genügen hierfür nicht (vgl. E. 2). Demzufolge ist nicht weiter auf seine Ausführungen betreffend die angeblich verweigerte Einsicht in die Geschäftsbücher einzugehen. Im Übrigen sind die vom Beklagten in seinem Antrag Nr. 2 verlangten Akten auch nicht beizuziehen, da nicht ersichtlich

ist, inwiefern diese zur Entscheidungsfindung beitragen sollen. Der Beklagte begründet den Beizug auch nur damit, es sei daraus ersichtlich, dass Bezirksrichter lic. iur. E. _____ Kenntnis der rechtsmissbräuchlichen Situation gehabt habe und die Akten als Beweis für die Verletzung des rechtlichen Gehörs durch den besagten Bezirksrichter dienten (Urk. 36 S. 2). Gegenstand des vorinstanzlichen Verfahrens war jedoch die Feststellung der Forderung betreffend die offenen Betriebskostenabrechnungen der Jahre 2018 bis 2020 sowie die definitive Eintragung des Pfandrechts. Inwiefern diese Akten damit im Zusammenhang stehen bzw. die Rügen des Beklagten konkret stützen sollten, erhellt nicht und wird auch nicht geltend gemacht. Sollte in einem dieser Verfahren das rechtliche Gehör des Beklagten verletzt worden sein, hätte er dies bereits damals geltend machen müssen. Eine Gehörsverletzung könnte im vorliegenden Verfahren ohnehin nicht mehr geheilt werden.

3.3 Der Beklagte macht ferner wiederholt geltend, die Klägerin führe einen unfairen, rechtsmissbräuchlichen und betrügerischen Prozess gegen ihn, was für ihn erhebliche Prozessnachteile zur Folge habe. Diese Sachlage führe unweigerlich zur Unwirksamkeit sämtlicher Forderungen, da diese spätestens jetzt unter den gegebenen Bedingungen verjährt seien. Die Klägerin könne sodann wegen ihren Vergehen höchstens noch zu Schadenersatz und Genugtuungsansprüchen verpflichtet werden. Das Gericht habe die Prüfung dieser Vorwürfe jedoch unterlassen. Die Verweigerung der Einsicht, die Verschleierung und Verweigerung der Rechenschaftsablegung, die Steuerhinterziehung sowie die ungetreue Geschäftsführungen, die durch die Klägerin vollzogen worden seien, seien sodann aus den beizuziehenden Akten ersichtlich. Die Vorwürfe würden auch durch die Sprachaufnahme belegt, jedoch weigere sich das Gericht, diese herauszugeben (Urk. 36 S. 3 ff.).

Der pauschale Verweis auf die Akten genügt als Beweisofferte wiederum nicht (vgl. E. 2). Weiter ist dem Beklagten entgegenzuhalten, dass die Vorinstanz seine Vorwürfe nicht ignoriert, sondern erwogen hatte, dass die Vorwürfe der ungetreuen Geschäftsführung sowie der Prozessbetrug strafrechtlicher Natur seien und somit ausserhalb der Kognition des Zivilgerichtes lägen (Urk. 37 S. 24). Damit setzt sich der Beklagte nicht auseinander. Inwiefern die Verjährung eingetreten sein und welche Forderungen bereits verjährt sein sollten, erhellt aus den Ausführungen des

Beklagten nicht bzw. sind damit wohl seine Gegenforderungen gemeint und nicht die eingeklagte Forderung von Fr. 10'2645.70, zumal er ausführt, die Klägerin könne höchstens noch zur Leistung von Ersatzansprüchen an ihn verpflichtet werden. Damit kann er nichts zu seinen Gunsten ableiten. Sodann beantragt der Beklagte zwar den Beizug diverser Akten, nicht jedoch den Beizug der Tonbandaufnahme. Er führt zwar aus, dass ihm die Herausgabe derselben verweigert bzw. auf sein Schreiben vom 8. April 2025 nicht reagiert worden sei, macht aber gleichzeitig geltend, dass diese zwar den Gegenbeweis zur Behauptung und Interpretation der Vorinstanz bieten würde, dies aber nicht von Belang sei, weil das vorliegende Verfahren eine andere Zeitperiode betreffe und das Fehlverhalten der Klägerin ohnehin aus den Akten ersichtlich sei (Urk. 36 S. 3 f.). Dementsprechend ist darauf nicht weiter einzugehen und das Tonband der vorinstanzlichen Hauptverhandlung ist nicht beizuziehen.

3.4 Insoweit der Beklagte geltend macht, das Protokoll sei nicht wortgetreu geführt und den Parteien nicht zur Genehmigung und Unterschrift vor dem Urteil bekannt gegeben oder verlesen worden, was einen Verfahrensmangel darstelle, welcher eine Neuverhandlung zur Folge haben sollte, ist er darauf hinzuweisen, dass Ausführungen tatsächlicher Natur gemäss Art. 235 Abs. 2 ZPO nicht wortwörtlich, sondern nur dem wesentlichen Inhalt nach zu protokollieren sind. Das Protokoll ist sodann nur von der protokollführenden Person und nicht durch die Parteien zu unterzeichnen (Art. 235 Abs. 1 ZPO). Insofern ist das Vorgehen der Vorinstanz nicht zu beanstanden. Sollte der Beklagte der Meinung sein, das Protokoll sei zu berichtigen, hat er ein entsprechendes Protokollberichtigungs-gesuch einzureichen. Für die erstmalige Beurteilung eines solchen Gesuches ist die entscheidende Kammer jedoch nicht zuständig. Der Beklagte ist zudem darauf hinzuweisen, dass ihm die Seiten 1 bis 4 des Protokolls deshalb nicht zugestellt wurden, weil diese das Deckblatt (S. 1), die Rechtsbegehren der Klägerin (S. 2) sowie die Verfügungen vom 9. Januar 2024 (S. 3) und vom 12. März 2024 (S. 4) betreffen, welche ihm bereits bekannt bzw. zugestellt worden waren.

3.5 Der Beklagte offeriert darüber hinaus einen Zeugen, um zu beweisen, dass unangenehme, unerwünschte Stockwerkeigentümer keine oder keine gehörigen

Einladungen mehr zur Eigentümerversammlung erhalten hätten (Urk. 36 S. 5). Gegenstand des Beweises sind rechtserhebliche, streitige Tatsachen. Rechtserheblich ist eine Tatsache, wenn ihr Vorliegen oder Fehlen den Ausgang des Verfahrens beeinflussen kann (BSK ZPO-Guyan, Art. 150 N 3). Der Beklagte unterlässt es zu begründen, inwiefern der genannte Zeuge wesentlich zur Entscheidungsfindung beitragen könnte bzw. inwiefern die Beschlüsse der Stockwerkeigentümergeinschaft durch seine Aussage als nichtig oder ungültig gefasst zu erachten wären. Insgesamt macht der Beklagte nicht geltend, dass der Zeuge wesentliche Aussagen zum relevanten Zeitraum der Jahre 2018-2020 machen könnte und es ist nicht ersichtlich, inwiefern sein Zeugnis die Überzeugung des Gerichts noch zu ändern vermöchte. Sein Antrag auf Befragung des Zeugen F. _____ ist somit abzuweisen.

3.6 Weiter stellt der Beklagte wiederholt die Neutralität und die rechtmässige Handhabung durch Bezirksrichter lic. iur. E. _____ in Frage (Urk. 36 S. 3 und S. 5). Aus seinen Ausführungen geht jedoch nicht klar hervor, ob er in einem parallel laufenden Verfahren bereits ein Ausstandsgesuch gegen den besagten Bezirksrichter gestellt hatte, was vorliegend aber auch nicht von Relevanz ist. Sollte der Beklagte der Meinung sein, es lägen im vorliegenden Verfahren Ausstandsgründe gegen Bezirksrichter lic. iur. E. _____ vor, hätte er ohnehin ein neues Ausstandsgesuch stellen müssen und könnte nicht auf ein anderes Verfahren und dort geltend gemachte Ausstandsgründe verweisen. Demzufolge sind auch die Akten des Verfahrens ES240039 nicht beizuziehen. Die erstmalige Beurteilung des Ausstandsgesuches fällt sodann nicht in die Zuständigkeit der entscheidenden Kammer.

3.7 Abschliessend macht der Beklagte eine Gehörsverletzung geltend, ohne näher zu konkretisieren, inwiefern ihm das rechtliche Gehör verweigert worden sein soll bzw. wiederum nur mit einem pauschalen Verweis auf die Gerichtsakten (Urk. 36 S. 2). Auf diese unsubstantiierte Rüge ist nicht einzugehen (vgl. E. 2). Sodann macht er geltend, die Vorinstanz habe im superprovisorischen Vorverfahren die obergerichtliche Rechtsprechung und seine Einwände ignoriert, wodurch ebenfalls sein rechtliches Gehör verletzt worden sei (Urk. 36 S. 2). Diesbezüglich ist der Beklagte darauf hinzuweisen, dass er dies im Verfahren um superprovisorische

Eintragung des Pfandrechts hätte geltend machen müssen. Eine allfällige Gehörsverletzung könnte im laufenden Verfahren nicht mehr geheilt werden.

4. Nach dem Gesagten ist die Berufung abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

5. Für das Berufungsverfahren beträgt der Streitwert Fr. 10'265.70. Die zweitinstanzliche Entscheidegebühr ist in Anwendung von § 12 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 2 Abs. 1 lit. a sowie § 4 Abs. 1 und 2 GebV OG auf Fr. 800.– festzusetzen und ausgangsgemäss dem Beklagten aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen, dem Beklagten zufolge seines Unterliegens und der Klägerin mangels relevanter Umtriebe (Art. 106 Abs. 1, Art. 95 Abs. 3 ZPO).

Es wird erkannt:

1. Die Berufung wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird und das angefochtene Urteil vom 25. März 2025 wird bestätigt.

2. Die Gerichtskosten für das zweitinstanzliche Verfahren werden auf Fr. 800.– festgesetzt.

3. Die Gerichtskosten für das zweitinstanzliche Verfahren werden dem Beklagten auferlegt und mit seinem Kostenvorschuss verrechnet.

4. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Klägerin unter Beilage der Doppels von Urk. 36-39/7, sowie an die Vorinstanz, je gegen Empfangsschein.

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

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 Be-

schwerde 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. 10'265.70. Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung. Hinsichtlich des Fristenlaufs gelten die Art. 44 ff. BGG.

Zürich, 8. Januar 2026

Obergericht des Kantons Zürich
I. Zivilkammer

Der Vorsitzende:

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. A. Huizinga

MLaw D. Müller

versandt am:
Im