

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: PF220027-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende, Oberrichter lic. iur. et phil. D. Glur und Oberrichterin lic. iur. A. Strähl sowie Gerichtsschreiberin MLaw M. Schnarwiler

## Urteil vom 22. August 2022

in Sachen

**A.**\_\_\_\_\_,

Gesuchstellerin und Beschwerdeführerin

gegen

**Stockwerkeigentümergeinschaft B.**\_\_\_\_\_,

a) **C.**\_\_\_\_\_,

b) **D.**\_\_\_\_\_,

c) **E.**\_\_\_\_\_,

d) **F.**\_\_\_\_\_,

e) **G.**\_\_\_\_\_,

f) **H.**\_\_\_\_\_,

g) **I.**\_\_\_\_\_,

h) **J.**\_\_\_\_\_,

Gesuchsgegnerin und Beschwerdegegnerin

alle vertreten durch K.\_\_\_\_\_, dieser vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X.\_\_\_\_\_

betreffend **Abberufung Verwaltung (Art. 712r ZGB)**

**Beschwerde gegen eine Verfügung des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Zürich vom 6. Mai 2022 (ES220033)**



### Erwägungen:

#### 1. Prozessgeschichte

1.1 Mit Eingabe vom 27. April 2022 erhob die Gesuchstellerin und Beschwerdeführerin (fortan Beschwerdeführerin) Klage gegen die Gesuchs- und Beschwerdegegnerin (fortan Beschwerdegegnerin) beim Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Zürich (fortan Vorinstanz) und verlangte, es sei die L.\_\_\_\_\_ AG bzw. K.\_\_\_\_\_ bzw. M.\_\_\_\_\_ GmbH als Verwalter der Beschwerdegegnerin per sofort abzubrufen (act. 1).

1.2 Mit Verfügung vom 6. Mai 2022 setzte die Vorinstanz der Beschwerdeführerin u.a. eine Frist von 10 Tagen ab Zustellung der Verfügung an, um für die Gerichtskosten einen Kostenvorschuss von einstweilen Fr. 3'000.– zu leisten (act. 7 = act. 20 [Aktenexemplar] = act. 22). Diese Verfügung wurde der Beschwerdeführerin am 17. Mai 2022 zugestellt (act. 8). Den verlangten Kostenvorschuss hat sie am 18. Mai 2022 geleistet (act. 12).

2.1 Mit Eingabe vom 25. Mai 2022 (Datum Poststempel: 27. Mai 2022) erhob die Beschwerdeführerin bei der Kammer rechtzeitig Beschwerde gegen diese Verfügung (act. 21) und stellt die folgenden Rechtsbegehren:

- 1 - Die Verfügung vom 6. Mai 2022 sei für nichtig zu erklären und aufzuheben und das Bezirksgericht Zürich sei gerichtlich anzuweisen, die vertreten durch:

«K.\_\_\_\_\_, L.\_\_\_\_\_ AG, ... [Adresse]»

mit

«K.\_\_\_\_\_, L.\_\_\_\_\_ AG, ... [Adresse]

oder

K.\_\_\_\_\_, M.\_\_\_\_\_ GmbH, ... [Adresse]

oder

K.\_\_\_\_\_, ... [Adresse]»

zu ersetzen.

- 2 - Dispositiv 2 der Verfügung vom 6. Mai 2022 sei aufzuheben und der Streitwert sei auf CHF1000 festzulegen und der Kostenvorschuss auf CHF250 anzusetzen.

- 3 - Das Bezirksgericht Zürich sei gerichtlich anzuweisen mir CHF2750 rückzuerstatten.
- 4 - Alles unter Kosten und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdegegner.

2.2 Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1–18). Der Eingang der Beschwerde wurde den Parteien angezeigt (act. 23). Vom Einholen einer Beschwerdeantwort (Art. 322 ZPO) ist abzusehen. Das Verfahren ist spruchreif.

## 2. Beschwerde betreffend Rubrum

2.1 Die Beschwerdeführerin macht im Rahmen ihrer Beschwerde geltend, die Verwaltung der Beschwerdegegnerin sei durch K.\_\_\_\_\_ mindestens bis im Dezember 2021 unter dem Namen von 'L.\_\_\_\_\_ AG' sowie unter dem Namen 'M.\_\_\_\_\_ GmbH' geführt worden. Die von Rechtsanwalt X.\_\_\_\_\_ der Vorinstanz eingereichte Vollmacht vom 17. Dezember 2021 (vgl. act. 5) sei im Namen der 'M.\_\_\_\_\_ GmbH' ausgestellt worden. Damit sei aktenkundig, dass die 'L.\_\_\_\_\_ AG' seit mindestens dem 17. Dezember 2021 nicht mehr Verwalterin der Beschwerdegegnerin sei. Da kein Beschluss gefasst worden sei, gestützt auf den die 'M.\_\_\_\_\_ GmbH' Verwalterin sei, führe diese das Mandat zur Zeit rechtswidrig aus. Aufgrund dessen sei die Vorinstanz im Sinne des Antrages Ziff. 1 anzuweisen, das Rubrum in der von ihr gewünschten Form anzupassen (vgl. act. 21).

2.2 Die Frage, wie die Vertreterin der Beschwerdegegnerin im Rubrum aufzunehmen ist, bildet nicht Gegenstand der vorinstanzlichen, hier angefochtenen Verfügung. Die Beschwerdeführerin hat bei der Vorinstanz ein entsprechendes "Berichtigungsbegehren" mit Eingabe vom 17. Mai 2022 – und damit nach dem Erlass der hier angefochtenen Verfügung – gestellt, das noch nicht behandelt wurde. Im Übrigen ist ohnehin nicht ersichtlich, was der Beschwerdeführerin durch den Umstand, dass die Vertretung der Beschwerdegegnerin im vorinstanzlichen Rubrum nicht korrekt erfasst worden wäre, für ein Nachteil erwachsen würde (was Eintretensvoraussetzung für ein Rechtsmittel wäre), zumal die prozessuale Vertretung wiederum durch Rechtsanwalt X.\_\_\_\_\_ erfolgt (was die Beschwerdeführerin übrigens auch nicht explizit in Frage stellt) und allfällige Zustel-

lungen ohnehin an diesen zu erfolgen hätten. Auf die Beschwerde ist in diesem Punkt nicht einzutreten.

### 3. Beschwerde gegen den Kostenvorschuss

3.1 Beim angefochtenen Entscheid betreffend Verpflichtung zur Leistung eines Kostenvorschusses handelt es sich um einen prozessleitenden Entscheid. Gegen prozessleitende Entscheide ist die Beschwerde dann zulässig, wenn sie im Gesetz explizit vorgesehen ist, ansonsten wenn durch den Entscheid ein nicht leicht wiedergutzumachender Nachteil droht (Art. 319 lit. b Ziff. 1 u. 2 ZPO). Die Fristansetzung zur Leistung eines Kostenvorschusses ist gestützt auf die explizite Anordnung in Art. 103 ZPO mit Beschwerde anfechtbar.

Mit der Beschwerde können unrichtige Rechtsanwendung und offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Die Beschwerde ist innerhalb der Rechtsmittelfrist schriftlich, begründet und mit Rechtsmittelanträgen versehen einzureichen. Bei Rechtsmitteleingaben von Laien genügt als Antrag eine Formulierung, aus der sich mit gutem Willen herauslesen lässt, wie das Obergericht entscheiden soll. Zur Begründung reicht aus, wenn auch nur ganz rudimentär zum Ausdruck kommt, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leidet resp. weshalb der angefochtene Entscheid nach Auffassung der Beschwerde führenden Partei unrichtig sein soll. Sind auch diese Voraussetzungen nicht gegeben, ist auf die Beschwerde nicht einzutreten. Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel (sog. Noven) sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO).

3.2.1 Die Vorinstanz erwog zur Höhe des Kostenvorschusses, dass der Streitwert entgegen der Beschwerdeführerin nicht bloss Fr. 1'000.– betrage, sondern mit Blick auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung der Streitwert bei einem Gesuch um Abberufung der Verwaltung dem Verwaltungshonorar für zwanzig Jahre entspreche. Da das Obergericht für ein im letzten Jahr eingeleitetes Abberufungsverfahren gegen den ehemaligen Verwalter der Beschwerdegegnerin ein Jahreshonorar von Fr. 5'000.– angenommen habe, sei einstweilen von einem Streitwert von Fr. 100'000.– auszugehen. In Anwendung von §§ 4 u. 8 Abs. 1 der Gebüh-

renverordnung des Obergerichtes vom 8. September 2010 (GebV) würden die mutmasslichen Gerichtskosten Fr. 3'000.– betragen (act. 20).

3.2.2 Die Beschwerde trägt im Wesentlichen vor, aufgrund der Akten ergebe sich, dass die 'L.\_\_\_\_\_' per 31. Dezember 2021 als Verwalterin zurückgetreten sei (vgl. dazu auch bereits hiavor E. 2.1). Aufgrund deren bereits erfolgten Rücktritts sei ein Streitwert von Fr. 1'000.– angemessen. Zudem sei dieses Jahr keine Versammlung einberufen worden, und die Verwaltung sei entsprechend nicht bestätigt worden. Aufgrund dessen müsse davon ausgegangen werden, dass K.\_\_\_\_\_, 'L.\_\_\_\_\_' AG' als auch 'M.\_\_\_\_\_' GmbH zurückgetreten seien, soweit sie überhaupt noch Verwalter seien. Auch daraus begründe sich der von ihr angenommene Streitwert von Fr. 1'000.–, ähnlich wie im Verfahren OGer ZH PF210031, wo man aufgrund des bereits erklärten Rücktritts des ehemaligen Verwalters, I.\_\_\_\_\_, ebenfalls von einem Streitwert von nur Fr. 1'000.– ausgegangen sei. Im Widerspruch zu den Ausführungen, wonach die 'M.\_\_\_\_\_' GmbH zurückgetreten sei, macht die Beschwerdeführerin sodann geltend, die Beschwerdegegnerin habe keinen Beschluss gefasst, dass die 'M.\_\_\_\_\_' GmbH die Verwaltung übernehme, weshalb die 'M.\_\_\_\_\_' GmbH zur Zeit noch rechtswidrig Verwalterin sei. Zudem seien die Verfahren CG210105 und CG210106, mit welchen die Beschwerdeführerin die Nichtigkeit der Bestellung der 'L.\_\_\_\_\_' AG' als Verwalterin geltend gemacht habe, immer noch hängig (vgl. act. 21 insb. Rz. 1 ff., 14, 16 f., 22, 25).

3.3 Gestützt auf Art. 98 ZPO kann das Gericht einen Vorschuss verlangen. Obere Grenze des Gerichtskostenvorschusses sind die mutmasslichen Gerichtskosten. Im Zeitpunkt der Einforderung des Vorschusses muss das Gericht die mutmasslichen Gerichtskosten schätzen (vgl. BGer 4A\_186/2012 vom 19. Juni 2012, E. 6). Vorliegend bestimmt sich die Gerichtsgebühr nach der Gebührenverordnung des Obergerichtes vom 8. September 2010 (GebV OG). Gestützt auf § 2 Abs. 2 GebV bilden Grundlage für die Festsetzung der Gebühr der Streitwert, der Zeitaufwand des Gerichtes und die Schwierigkeit des Falles. Der Streitwert wird grundsätzlich durch das Rechtsbegehren bestimmt (Art. 91 Abs. 1 ZPO). Lautet das Rechtsbegehren nicht auf eine bestimmte Geldsumme, so setzt das Gericht den Streitwert fest, sofern sich die Parteien darüber nicht einigen oder ihre Anga-

ben offensichtlich unrichtig sind (Art. 91 Abs. 2 ZPO). Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung – darauf wies bereits die Vorinstanz zutreffend hin (vgl. hiervor E. 3.2.1) – ist die Klage auf Abberufung der Verwaltung einer Stockwerkeigentümergeinschaft eine vermögensrechtliche Streitigkeit, wobei für die Berechnung des Streitwerts das Verwaltungshonorar auf zwanzig Jahre zu kapitalisieren ist (BGer 5C.203/1999 E. 1 vom 14. März 2000 und BGer 5C.204/2004 E. 1 vom 21. Oktober 2004; OGer ZH, RU120002 vom 22. März 2012, E. II.3.2).

3.4 Vor Vorinstanz verlangt die Beschwerdeführerin die sofortige Abberufung der gegenwärtigen Verwaltung, mithin der 'L. \_\_\_\_\_ AG' bzw. K. \_\_\_\_\_ bzw. 'M. \_\_\_\_\_ GmbH' (vgl. act. 1 u. hiervor E. 1.1), wobei die Beschwerdeführerin mit der Formulierung des Rechtsbegehrens sowie mit ihren Ausführungen im Rahmen ihrer Beschwerde die bei ihr offenbar bestehende Unsicherheit erkennen lässt, wer von den Genannten aktuell mit der Verwaltung betraut ist. Unabhängig davon zielt die Beschwerdeführerin aber so oder anders darauf ab, dass die aktuelle Verwaltung abgesetzt wird. Gründe, das streitwerte Interesse im Verfahren um Absetzung der Verwaltung anders als gemäss der genannten und von der Vorinstanz angewandten bundesgerichtlichen Rechtsprechung festzusetzen, sind keine ersichtlich bzw. schlüssig dargetan. So liegen insbesondere – entgegen der Beschwerdeführerin – keine Anhaltspunkte für ein befristetes bzw. beendetes Verwaltungsmandat vor: Namentlich der von der Beschwerdeführerin ins Feld geführte Umstand der noch nicht erfolgten Einberufung der diesjährigen Versammlung bildet jedenfalls kein Indiz für einen allfälligen Rücktritt der aktuellen Verwaltung, bliebe für eine Einberufung dieses Jahr doch noch hinreichend Zeit. Damit rechtfertigt es sich entgegen der Beschwerdeführerin hier auch nicht, wie im Verfahren OGer ZH PF210031 vorzugehen, in welchem bereits bekannt war, dass I. \_\_\_\_\_ seinen Rücktritt als Verwalter der Beschwerdegegnerin angekündigt hatte, weshalb ausnahmsweise nur noch auf ein Jahreshonorar in Höhe von (nach Angaben der Beschwerdeführerin) Fr. 5'000.– abgestellt wurde (vgl. OGer ZH PF210031 vom 12. Oktober 2021, E. 1.2 f.).

Soweit die Beschwerdeführerin sodann pauschale Mutmassungen darüber anstellt, ob die 'L. \_\_\_\_\_' das Verwaltungsmandat noch bzw. nicht mehr wahrnehme bzw. ob die 'M. \_\_\_\_\_ GmbH' das Mandat zu Unrecht inne habe und (wohl

sinngemäss) das Mandat deshalb nicht ausüben dürfe, beschlagen diese Ausführungen letztlich den Gegenstand des vorinstanzlichen Verfahrens in der Sache. Sie werden gegebenenfalls in diesem Zusammenhang zu prüfen sein und nicht schon bei der Frage des Kostenvorschusses.

Die Vorinstanz ging folglich zu Recht davon aus, dass bezüglich dem für die Festsetzung des Vorschusses relevanten Streitwert vom zwanzigfachen Verwaltungshonorar auszugehen sei. Dazu, dass die Vorinstanz dabei von einem Jahreshonorar von Fr. 5'000.– ausging, äussert sich die Beschwerdeführerin nicht explizit und bezeichnet dies insbesondere nicht als falsch. Entsprechend ist mit der Vorinstanz einstweilen von einem Streitwert von Fr. 100'000.– (20\*Fr. 5'000.–) auszugehen. Gestützt auf § 4 Abs. 1 GebV ergibt sich unter Berücksichtigung dieses Streitwertes eine ordentliche Gebühr von rund Fr. 8'750.–. Gemäss § 4 Abs. 2 GebV kann die Grundgebühr unter Berücksichtigung des Zeitaufwandes des Gerichts und der Schwierigkeit des Falles ermässigt oder um bis zu einem Drittel, in Ausnahmefällen bis auf das Doppelte, erhöht werden. § 4 Abs. 3 GebV sieht zudem für Streitigkeiten über wiederkehrende Nutzungen oder Leistungen in der Regel eine Ermässigung der Grundgebühr vor. § 8 Abs. 1 GebV sieht sodann vor, dass die Gebühr im summarischen Verfahren die Hälfte bis drei Viertel der ordentlichen Gebühr betrage. Die Vorinstanz setzte den Vorschuss bei Fr. 3'000.– fest und damit bei fast einem Drittel der ordentlichen Gebühr. Das erscheint angemessen und trägt den genannten Bestimmungen und insbesondere dem Umstand, dass es sich um ein summarisches Verfahren handelt und für die Berechnung des Streitwertes von wiederkehrenden Leistungen ausgegangen wird, hinreichend Rechnung. Entsprechend ist der verlangte Vorschuss in seiner Höhe nicht zu beanstanden.

3.5 Die Beschwerde ist abzuweisen.

3.6 Der Vollständigkeit halber bleibt festzuhalten, dass auf die weiteren Ausführungen der Beschwerdeführerin, namentlich zum angeblich strafrechtlich relevantem Verhalten durch K.\_\_\_\_\_, der angeblichen Kontoführung durch ihn im Namen der 'L.\_\_\_\_ AG' und zu einer Mediation mit der Beschwerdegegnerin nicht weiter einzugehen ist, da sie nichts zur Sache tun.

#### 4. Kosten- und Entschädigungsfolgen

4.1 Die Entscheidgebühr im Beschwerdeverfahren ist in Anwendung von § 9 Abs. 1 und § 12 Abs. 1 und 2 GebV OG Fr. 300.– festzusetzen.

4.2 Die Beschwerdeführerin unterliegt und wird daher für das Beschwerdeverfahren kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Parteienschädigungen sind keine zuzusprechen, der Beschwerdeführerin nicht, weil sie unterliegt, der Beschwerdegegnerin nicht, da ihr keine Umtriebe entstanden sind, die zu entschädigen wären.

#### Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 300.– festgesetzt und der Beschwerdeführerin auferlegt.
3. Es werden keine Parteienschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage einer Kopie von act. 21, sowie an das Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Zürich, je gegen Empfangsschein.

Die erstinstanzlichen Akten gehen nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist 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 Zwischenentscheid im Sinne von Art. 92 BGG.

Es handelt sich um eine vermögensrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert liegt unter Fr. 30'000.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw M. Schnarwiler

versandt am: