

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer als obere kantonale Aufsichtsbehörde
über Schuldbetreibung und Konkurs



Geschäfts-Nr.: PS210090-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,
Oberrichterin lic. iur. M. Stammbach und Oberrichterin lic. iur.
R. Bantli Keller sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. K. Würsch

Beschluss und Urteil vom 3. Mai 2022

in Sachen

A._____,

Beschwerdeführerin,

vertreten durch Rechtsanwalt X._____,

gegen

Stockwerkeigentümergeinschaft B._____-weg ..., ... **Zürich**, bestehend

aus:

a) **C.**_____,

b) **D.**_____,

c) **E.**_____ **AG**,

Beschwerdegegner,

betreffend

Zahlungsbefehl vom 27. Oktober 2020 / Betreuung Nr. 1

(Beschwerde über das Betreibungsamt Zürich ...)

Beschwerde gegen einen Beschluss der 1. Abteilung des Bezirksgerichtes Zürich
vom 11. Mai 2021 (CB200178)

Erwägungen:

A. Sachverhalt / Prozessgeschichte

1.1. A._____ erwarb Ende 1993 mit ihrem Ehemann Dr. F._____ den Stockwerkeigentumsanteil mit Galerie im 5. Stock am B._____weg ... in ... Zürich zu je hälftigem Miteigentum. Mit den weiteren Stockwerkeigentümern Dr. iur. C._____, Dr. D._____ und der E._____ AG bildeten sie die Stockwerkeigentümergeinschaft, welche fünf Stockwerkeinheiten umfasst. Am tt. mm. 2016 verstarb Dr. F._____; er hinterliess seinen im hälftigen Miteigentum gehaltenen Stockwerkeigentumsanteil den gesetzlichen Erben, das heisst seiner Ehefrau A._____ und den drei Söhnen aus erster Ehe. Willensvollstrecker der unverteilteten Erbschaft ist Rechtsanwalt X._____ (act. 1 S. 3, act. 3/3-5; act. 3/14 S. 2). Gemäss Protokoll vom 11. August 2020 über die ordentliche Stockwerkeigentümerversammlung vom 5. August 2020 wurde unter Traktandum 3 ein "Wechsel der Verwaltung von der G._____ AG zur H._____ AG mit 4 Ja-Stimmen zu 1ner Nein-Stimme (Herr X._____) bewilligt" (act. 3/14 S. 2). Am 27. August 2020 reichten X._____ als Willensvollstrecker des Nachlasses von Dr. F._____ und A._____ beim Friedensrichteramtsamt Stadt Zürich, Kreise ... + ..., ein Schlichtungsgesuch im Sinne der Anfechtung der Beschlüsse der Stockwerkeigentümerversammlung vom 5. August 2020 ein (act. 1 S. 5 f.; act. 3/15).

1.2. Am 27. Oktober 2020 (Datum Eingang) stellte die G._____ AG (Vertreterin) im Namen der Stockwerkeigentümergeinschaft B._____weg ... in ... Zürich (Gläubigerin) beim Betreibungsamt Zürich ... (fortan Betreibungsamt) gegen A._____ (Schuldnerin) ein Betreibungsbegehren für eine Forderung von Fr. 6'272.68 zuzüglich Zinsen. Die Forderung betrifft ausstehende Akonto-Beitragsforderungen aus dem Jahr 2020 inklusive eines Ausstandes aus der Betriebskostenabrechnung 2019 hinsichtlich der Wohnung 5. OG am B._____weg ... in ... Zürich (act. 1 S. 1, act. 3/1, act. 8/1). Das Betreibungsamt stellte am 27. Oktober 2020 einen entsprechenden Zahlungsbefehl (Betreibungs-Nr. 1) aus, der am 13. November 2020 rechtshilfeweise über das Betreibungsamt I._____ dem Rechtsvertreter von A._____ zugestellt wurde, woraufhin dieser gleichentags Rechtsvorschlag erhob (act. 8/6).

1.3. Am 19. November 2020 (Datum Poststempel) erhob A._____ (nachfolgend Beschwerdeführerin) beim Bezirksgericht Zürich, 1. Abteilung, als untere kantonale Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibungs- und Konkursachen (fortan Vorinstanz) Beschwerde mit den nachfolgenden Rechtsbegehren (act. 1 S. 2):

- "1. Es sei festzustellen, dass
 - der Zahlungsbefehl-Nr. 1 (Reg.-Nr. 2), ausgestellt vom Betreibungsamt Zürich ... am 27.10.2020 und am 13.11.2020 rechtshilfeweise durch einen Betreibungsweibel des Betreibungsamts I._____, J._____, RA X._____ c/o X._____ & Partner, K._____-strasse .../Postfach, ... L._____, als Bevollmächtigter von A._____ übergeben, hinsichtlich der Parteibezeichnung der Schuldnerin mangelhaft sei;
 - dass die Stockwerkeigentümergeinschaft B._____-weg ..., Zürich, als Gläubigerin durch die im Zahlungsbefehl als Vertreterin bezeichnete G._____ AG nicht rechtmässig vertreten sei;
2. Das Betreibungsamt Zürich ... sei anzuweisen, im Zahlungsbefehl bei der Schuldnerin zu ergänzen, dass sie "hälftige Miteigentümerin des Stockwerkeigentumsanteils Zürich-M._____ Grundbuch Blatt 3" sei;
3. Die Stockwerkeigentümergeinschaft B._____-weg ..., Zürich sei, bzw. die 3 anderen Stockwerkeigentümer seien als Verfahrensbeteiligte aufzufordern, der Aufsichtsbehörde innert einer richterlich festzulegenden Frist ihre rechtmässige Vertretung mitzuteilen und gleichzeitig hierfür ein rechtsgenügendes Dokument beizubringen;
4. Die G._____ AG habe sich innerhalb einer vom Richter festzulegenden Frist zu ihrer angeblichen Vertretung zu äussern.
5. Eventualiter sei die Betreuung-Nr. 1 mangels Vertretung der Stockwerkeigentümergeinschaft B._____-weg ..., Zürich, als ungültig aufzuheben."

Mit Zirkulationsbeschluss vom 24. November 2020 nahm die Vorinstanz eine Berichtigung sowie Vervollständigung der Parteibezeichnungen im Rubrum vor und erteilte der Beschwerde die aufschiebende Wirkung. Zudem setzte die Vorinstanz der Stockwerkeigentümergeinschaft B._____-weg ... in ... Zürich (fortan Stockwerkeigentümergeinschaft) eine Frist an, um die Beschwerde zu beantworten, insbesondere die Vertretungsberechtigung der G._____ AG als Verwalte-

rin oder gewillkürte Stellvertreterin sowie die Zeichnungsberechtigung der Unterzeichner des Betreibungsbegehrens lückenlos urkundlich nachzuweisen, eventua-
liter das Betreibungsbegehren der vollmachtlosen Stellvertreterin zu genehmigen.
Dem Betreibungsamt setzte die Vorinstanz eine Frist zur Vernehmlassung sowie
Akteneinsendung an (act. 5). Das Betreibungsamt übersandte am 27. November
2020 die Akten, verwies auf diese und enthielt sich eines Antrages zur Beschwer-
de (act. 7, act. 8/1-7). Am 3. Dezember 2020 reichte die G. _____ AG ein "Ant-
wortschreiben zum Zirkulationsbeschluss vom 24. November 2020" samt Beila-
gen ein und schloss sinngemäss im Namen der Stockwerkeigentümergemein-
schaft auf Abweisung der Beschwerde (act. 9, act. 10/ 1-5). Die Vorinstanz stellte
mit Verfügung vom 4. Dezember 2020 das Schreiben des Betreibungsamtes so-
wie jenes der G. _____ AG je mit Beilagen der Beschwerdeführerin zur Kenntnis-
nahme und allfälliger Stellungnahme innert 10 Tagen zu. Der Beschwerde entzog
sie die erteilte aufschiebende Wirkung (act. 11). Die Beschwerdeführerin reichte
am 15. Dezember 2020 eine Stellungnahme und weitere Beilagen ein (act. 13,
act. 14/23-24).

Mit Eingabe an das Bezirksgericht Zürich vom 1. Februar 2021 machten X. _____
als Willensvollstrecker des Nachlasses von Dr. F. _____ und die Beschwerdefüh-
rerin gegen die Stockwerkeigentümergeinschaft eine Klage betreffend Anfech-
tung der unter Traktandum 3 bis 5 der Stockwerkeigentümerversammlung vom
5. August 2020 gefassten Beschlüsse anhängig (act. 24).

Mit Zirkulationsbeschluss vom 11. Mai 2021 wies die Vorinstanz die SchK-
Beschwerde der Beschwerdeführerin ab, soweit sie darauf eintrat und die Be-
schwerde nicht gegenstandslos geworden war. Kosten wurden keine erhoben.
Parteientschädigungen wurden nicht zugesprochen (act. 15 = act. 18 S. 10).

2.1. Gegen den vorinstanzlichen Zirkulationsbeschluss vom 11. Mai 2021 führt
die Beschwerdeführerin mit Eingabe vom 27. Mai 2021 (Datum Poststempel)
rechtzeitig Beschwerde beim Obergericht des Kantons Zürich als obere kantonale
Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs. Sie stellt folgende Anträge
(act. 19 S. 2; act. 16/3):

- "1. Der Entscheid vom 12.05.2021 des Bezirksgerichtes Zürich, I. Abteilung, als untere kantonale Aufsichtsbehörde über die Betreibungsämter, sei aufzuheben.
2. Es sei festzustellen, dass
 - die Stockwerkeigentümergeinschaft B.____-weg ..., Zürich, als Gläubigerin durch die im Zahlungsbefehl als Vertreterin bezeichnete G.____ AG nicht rechtmässig vertreten sei;
3. Die Betreuung-Nr. 1 sei mangels Vertretung der Stockwerkeigentümergeinschaft B.____-weg ..., Zürich, als ungültig aufzuheben."

2.2. Die Akten des vorinstanzlichen Verfahrens wurden beigezogen (act. 1-16) und der Beschwerdeeingang wurde mitgeteilt (act. 22). Mit Zuschrift vom 11. Juni 2021 (Datum Poststempel) brachte der Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin vor, der Beschwerde sei versehentlich eine falsche Beilage angefügt gewesen, und er reiche die Beilage 6 nach (act. 23-24). Mit Verfügung vom 14. Dezember 2021 wurde den Stockwerkeigentümern Dr. iur. C.____, Dr. D.____ und der E.____ AG eine 10-tägige Frist zur Beschwerdeantwort angesetzt. Dr. D.____ wurde zudem aufgegeben, innert derselben Frist einen Zustellempfänger in der Schweiz zu bezeichnen (act. 27). Die E.____ AG äusserte sich innert Frist nicht. Dr. iur. C.____ reichte innert der angesetzten Frist eine als "Stellungnahme zur Aufforderung zur Einreichung einer Beschwerdeantwort" betitelte Eingabe ein. Er verlangte darin, es sei ihm die Frist zur Beschwerdeantwort neu anzusetzen, sofern die Beschwerde nicht abgewiesen bzw. nicht darauf eingetreten werde (act. 31 S. 3, act. 32).

Um das Verfahren hinsichtlich der Zustellung der Verfügung vom 14. Dezember 2021 an den in N.____ [Stadt in Israel] wohnhaften Dr. D.____ zu beschleunigen, kontaktierte der Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin diesen per E-Mail und machte ihm Mitteilung vom Verfahren sowie den ihm angesetzten Fristen (act. 30, 33-40). Am 15. Februar 2022 ging bei der Kammer ein Schreiben von Dr. D.____ ein, in welchem er O.____, c/o G.____ AG, als Zustellbevollmächtigte im Verfahren bezeichnete und um Fristansetzung für die Stellungnahme zur Beschwerde in einer separaten Verfügung ersuchte (act. 41). Zur Beschleunigung

des Verfahrens wurde die rechtshilfeweise Zustellung zurückgerufen (act. 43). Mit Verfügung vom 1. März 2022 wurde das von Dr. iur. C. _____ gestellte Gesuch um Ansetzung einer neuen Frist zur Beschwerdeantwort abgewiesen. Zudem wurde Dr. D. _____ an die von ihm bezeichnete Zustelladresse eine Frist von 10 Tagen zur schriftlichen Beschwerdeantwort angesetzt (act. 45). Letztgenannte Frist verstrich ungenutzt. Das Verfahren erweist sich nunmehr als spruchreif. Der Beschwerdeführerin, Dr. D. _____ und der E. _____ AG sind mit dem vorliegenden Entscheid je die Doppel von act. 31-32 zuzustellen. Auf die Vorbringen der Beschwerdeführerin sowie jene von Dr. iur. C. _____ ist nachfolgend nur insoweit einzugehen, als dies für die Entscheidungsfindung sowie unter Hinweis auf Art. 20a Abs. 2 Ziff. 2 und 3 SchKG nötig ist.

B. Vorbemerkungen / Prozessuales

1. Für das Beschwerdeverfahren nach Art. 18 SchKG sind die Regelungen von Art. 319 ff. ZPO anwendbar (Art. 20a Abs. 3 SchKG i.V.m. § 18 EG SchKG i.V.m. § 84 GOG). Mit der Beschwerde können (a) die unrichtige Rechtsanwendung und (b) die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Dabei sind konkrete Beschwerdeanträge zu stellen und zu begründen. Die Beschwerde führende Partei hat sich hierbei mit der Begründung des vorinstanzlichen Entscheides im Einzelnen auseinander zu setzen und anzugeben, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid ihrer Ansicht nach leidet (Art. 321 ZPO; vgl. im Einzelnen auch BK ZPO-Sterchi, Bd. II, Bern 2012, Art. 321 N 15 ff.). Neue Anträge, neue Tatsachen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 ZPO). Das gilt auch im zweitinstanzlichen betriebsrechtlichen Beschwerdeverfahren (vgl. OGer ZH PS110019 vom 21. Februar 2011, E. 3.4).

2. Die Beschwerde wurde von der Beschwerdeführerin mit Anträgen und einer Begründung versehen eingereicht, insofern ist auf sie einzutreten. Zur Nachreichung der Beschwerdebeilage 6 (act. 23-24) ist festzuhalten, dass diese nach Ablauf der gesetzlichen Beschwerdefrist erfolgte (vgl. act. 16/3). Aus dem der rechtzeitigen Beschwerde beigefügten Beilagenverzeichnis sowie auch der Beschwerdebegründung ergibt sich jedoch klar, dass unter Beilage 6 eine "Klage" an das

Bezirksgericht Zürich vom 1. Februar 2021 und nicht die "Beschwerde" an die untere Aufsichtsbehörde hätte eingereicht werden sollen (act. 19 S. 6 f.). Hätte der Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin die fehlende (richtige) Beilage nicht selber nachgereicht, wäre dafür eine Nachfrist anzusetzen gewesen (Art. 32 Abs. 4 SchKG; BGer 5A_23/2019 vom 3. Juli 2019 E. 3.1.). Die nach Ablauf der Beschwerdefrist erfolgte Belegnachreichung ist daher zuzulassen.

Eine davon unabhängige Frage ist, ob die zur Beschwerde an die Kammer eingereichten Beilagen in Anwendung von Art. 326 ZPO bei der Entscheidungsfindung Berücksichtigung finden können. Die Belege in act. 21/3-7 reichte die Beschwerdeführerin erstmals bei der Kammer ein; sie stellen im Beschwerdeverfahren damit nicht zu berücksichtigende Noven im Sinne von Art. 326 ZPO dar (vgl. vorstehend Erw. B.1.).

C. Erwägungen der Vorinstanz

1. Die Vorinstanz erwog, das Betreibungsamt habe nicht von Amtes wegen zu prüfen, ob die namens der Gläubigerin unterzeichnende Person auch tatsächlich zu deren Vertretung (zur Stellung des Betreibungsbegehrens) befugt sei. Es stehe dem Schuldner zu, die Vertretungsbefugnis auf dem Beschwerdeweg zu bestreiten und die Aufhebung der Betreuung zu verlangen. Das von einem vollmachtlosen Stellvertreter gestellte Betreibungsbegehren könne im Beschwerdeverfahren durch die vertretene Gläubigerin genehmigt werden (act. 18 S. 5, Erw. 3.2.). Zum Nachweis der Vertretungsberechtigung der G._____ AG sei vorliegend insbesondere ein Protokoll der ordentlichen Versammlung der Stockwerkeigentümer vom 14. Mai 2012 sowie ein Verwaltungsvertrag vom 30. Mai 2012 eingereicht worden. Gemäss Protokoll hätten die Stockwerkeigentümer anlässlich der ordentlichen Versammlung vom 14. Mai 2012 einstimmig beschlossen, dass die Liegenschaftsverwaltung ab dem 1. Januar 2013 der G._____ AG übertragen werde. Nach dem Verwaltungsvertrag vom 30. Mai 2012 habe die G._____ AG das Verwaltungsmandat per 1. Januar 2013 übernommen; der Vertrag sei mit einer Mindestdauer von zwei Jahren abgeschlossen worden, nach deren Ablauf eine Kündigungsfrist von sechs Monaten gelte. Laut Verwaltungsvertrag habe die Stockwerkeigentümergeinschaft der G._____ AG eine Vollmacht erteilt, welche ins-

besondere das Vorgehen gegen Stockwerkeigentümer sowie die Prozessführung für die Einbringung von Zahlungsausständen im Rahmen des Verwaltungsmandates umfasse. Aufgrund des genannten Stockwerkeigentümer-Beschlusses und des Verwaltungsvertrages könne davon ausgegangen werden, dass die G. _____ AG ab dem 1. Januar 2013 zur Aufnahme der Tätigkeit als Verwalterin und damit zur Vertretung der Stockwerkeigentümergeinschaft sowie zur "Prozessführung für die Einbringung von Zahlungsausständen im Rahmen des Verwaltungsmandates" befugt gewesen sei (act. 18 S. 6 f., Erw. 4.1.).

2. Die Vorinstanz führte weiter aus, es stelle sich die Frage, ob die G. _____ AG zum Zeitpunkt der Betreuungseinleitung nach wie vor zur Vertretung der Stockwerkeigentümergeinschaft berechtigt gewesen sei. Es gehe aus dem Protokoll der ordentlichen Stockwerkeigentümersammlung vom 5. August 2020 hervor, dass "ein Wechsel des Verwaltungsmandats von der G. _____ AG zur H. _____ AG angestrebt" werde. Laut dem unter Traktandum 3 gefassten Beschluss, sei der Wechsel der Verwaltung mit 4 Ja-Stimmen zu 1ner Nein-Stimme "bewilligt" worden, ohne jedoch einen konkreten Zeitpunkt des Wechsels der Verwaltung zu nennen. Die Vorinstanz hielt fest, das "Anstreben" und "Bewilligen" eines Wechsels spreche (unabhängig davon, ob der Beschluss gültig zustande gekommen oder in Rechtskraft erwachsen sei) dafür, dass der tatsächliche Verwaltungswechsel zu einem künftigen Zeitpunkt habe erfolgen sollen. Auf eine sofortige Abberufung der G. _____ AG oder eine Kündigung des Verwaltungsmandates könne nicht geschlossen werden. Aus den Unterlagen nicht ersichtlich und nicht behauptet sei zudem, dass der Verwaltungsvertrag vom 30. Mai 2012 vor Betreuungseinleitung aufgrund einer Demission der G. _____ AG oder eines Aufhebungsvertrages beendet worden wäre. Weiter stellte die Vorinstanz fest, es gehe weder aus den Akten hervor noch werde von der Beschwerdeführerin behauptet, dass zum Zeitpunkt der Betreuungseinleitung ein Verwaltungsvertrag zwischen der Stockwerkeigentümergeinschaft und der H. _____ AG vorgelegen oder dieselbe die Verwaltungstätigkeit vorbehaltlos aufgenommen und damit die Wahl konkludent angenommen habe. Aufgrund alledem schloss die Vorinstanz, es sei davon auszugehen, dass der Verwaltungsvertrag zwischen der Stockwerkeigentümergeinschaft und der G. _____ AG zum Zeitpunkt der Betreibungs-

einleitung nicht beendet und diese nach wie vor zur Vertretung befugt gewesen sei. Die Vorinstanz befand das Betreibungsbegehren und den daraufhin ausgestellten Zahlungsbefehl folglich als gültig, woraus die Abweisung der Beschwerde der Beschwerdeführerin resultierte (act. 18 S. 7 f., Erw. 4.3.).

D. Parteivorbringen / Würdigung

1.1. Die Beschwerdeführerin stellt sich in ihrer Beschwerde an die Kammer zusammengefasst auf den Standpunkt, die G._____ AG sei im Zeitpunkt der Unterzeichnung des Betreibungsbegehrens weder Verwalterin noch gewillkürte Stellvertreterin der Stockwerkeigentümergeinschaft gewesen. Es liege auch keine Genehmigung der vollmachtlosen Stellvertretung vor. Die G._____ AG habe das Betreibungsbegehren unberechtigterweise namens der Stockwerkeigentümergeinschaft eingereicht, weshalb der Zahlungsbefehl aufzuheben sei (act. 19 S. 12). Im Einzelnen bringt die Beschwerdeführerin die nachfolgend aufgeführten Argumente vor (vgl. unten Erw. D.2. ff.).

1.2. Dr. iur. C._____ vertritt zusammengefasst den Standpunkt, das Betreibungsverfahren sei von der gewählten externen Verwalterin der Stockwerkeigentümergeinschaft korrekt eingeleitet worden. Die Beschwerde sei durch die Vorinstanz richtigerweise abgewiesen worden. Der Beschwerdeführerin gehe es einzig um die unbegründete Verweigerung unbestrittermassen fälliger Schulden, welche auf dem Betreibungsweg einzufordern seien und aus dem Zeitraum vor der Versammlung im August 2020 bzw. aus der Periode stammten, als ohnehin nur die G._____ AG zur Vertretung der Stockwerkeigentümer beauftragt gewesen sei. Dr. iur. C._____ weist darauf hin, dass die Beschwerdeführerin (teilweise in widersprüchlicher Weise) mehrere Verfahren vor Zürcher Gerichten bzw. Schiedsgerichten anhängig gemacht habe: In diesen gehe es um die Frage, ob die von der Stockwerkeigentümergeinschaft ernannte und seit bald 10 Jahren amtierende Verwaltungsfirma G._____ AG, die auch von der Beschwerdeführerin selbst über Jahre beansprucht worden sei, fomell korrekt eingesetzt worden sei. Die Beschwerdeführerin habe die Wahl der G._____ AG als Verwalterin konkludent anerkannt. Sie verhalte sich widersprüchlich, indem sie einerseits die H._____ AG als neue Verwalterin anführe und der G._____ AG das Recht zur

Einleitung der Betreuung versage, andererseits aber den Beschluss der Stockwerkeigentümerversammlung vom 5. August 2020 betreffend den Wechsel der Verwaltung von der G._____ AG zur H._____ AG anfechte und dessen Nichtigkeit geltend mache. Gemäss Vermerk im Protokoll der Versammlung vom 5. August 2020 sowie in der E-Mail des Rechtsvertreters an die Verwaltung vom 27. August 2020 sei indes vermerkt und somit belegt, dass selbst der Vertreter der Beschwerdeführerin durchaus vom Vorliegen der Vertretungsbefugnis der G._____ AG ausgehe, wenn es in seinem Interessen liege (act. 31 S. 2 und 4 f.).

2.1. Die Beschwerdeführerin macht Ausführungen dazu, dass an der Stockwerkeigentümerversammlung vom 14. Mai 2012 keine (erforderliche) Wahl, sondern eine Übertragung der Verwaltung auf die G._____ AG beschlossen worden sei. Sie scheint sich mit ihren diesbezüglichen Darlegungen gegen die Feststellung der Vorinstanz zu richten, dass davon ausgegangen werden dürfe, die G._____ AG sei ab dem 1. Januar 2013 zur Aufnahme der Tätigkeit als Verwalterin, zur Vertretung der Stockwerkeigentümergeinschaft und zur Prozessführung befugt gewesen. Im Wesentlichen macht die Beschwerdeführerin aber geltend, bei der Frage, ob die G._____ AG anlässlich der Stockwerkeigentümerversammlung vom 14. Mai 2012 (überhaupt) als Verwalterin gewählt worden und ihr die Verwaltung ab dem 1. Januar 2013 übertragen worden sei, handle es sich um eine materiellrechtliche Frage, für deren Beantwortung das ordentliche Gericht resp. im Rahmen der hängigen Klage das Bezirksgericht Zürich und nicht die SchK-Aufsichtsbehörden zuständig seien. Eine Beurteilung gestützt auf das Protokoll über die Stockwerkeigentümerversammlung stehe der Vorinstanz nicht zu. Gleiches gelte für die materiellrechtliche Frage hinsichtlich der Übertragung der Verwaltung von der G._____ AG auf die H._____ AG. Die Vorinstanz dürfe keine Beurteilung des im Traktandum 3 der Stockwerkeigentümerversammlung vom 5. August 2020 gefällten Beschlusses vornehmen. Sie habe vielmehr vom Wechsel der Verwaltung von der G._____ AG zur H._____ AG spätestens am 5. August 2020, wahrscheinlich schon rückwirkend per 1. Januar 2020 auszugehen (act. 19 S. 3 N 2, S. 6 f. N 6.2, S. 11 N 6.5 und 8.).

2.2.1. Die betreibungsrechtliche Beschwerde (Art. 17 ff. SchKG) stellt ein spezifisch zwangsvollstreckungsrechtliches Institut verwaltungsrechtlicher Natur dar, welches im Interesse der am Verfahren Beteiligten eine einheitliche und richtige Anwendung des Betreibungs- und Konkursrechts gewährleisten soll. Im Sinne dieser Funktion haben die mit der SchK-Beschwerde angerufenen Aufsichtsbehörden den (gerügten) gesetzmässigen (Verfahrens-)Zustand wiederherzustellen bzw. die im Vollstreckungsverfahren entstandenen verfahrensmässigen Fehler zu korrigieren. Der Gegenstand des Beschwerdeverfahrens ist demgemäss auf Handlungen (oder Unterlassungen) der Vollstreckungsorgane beschränkt. Materielle Ansprüche resp. Fragen sind im Beschwerdeverfahren grundsätzlich nicht zu entscheiden, solche sind nur ausnahmsweise und insoweit zu prüfen, als ihre Beurteilung Vorfrage der zu entscheidenden betreibungsrechtlichen Rüge oder Frage ist (Markus Dieth, Beschwerde gemäss Art. 17 ff., AJP 2002 S. 363 ff., 363 f. und 366; Jolanta Kren Kostkiewicz, Schuldbetreibungs- und Konkursrecht, 3. A., Zürich 2018, § 2 N 179 f. und 201; Franco Lorandi, Betreibungsrechtliche Beschwerde und Nichtigkeit, Basel/Genf/München 2000, Art. 17 N 4, 24 und 101). Dem Entscheid der Aufsichtsbehörde kommt indes eine beschränkte materielle Rechtskraftwirkung zu, indem er nur Verbindlichkeit für das betreffende (Betreibungs-)Verfahren entfaltet, unter der Prämisse gleichbleibender Verhältnisse (BGer 6F_14/2010 vom 20. Juni 2011 E. 2.4; Franco Lorandi, a.a.O., Art. 20a N 87-88; BSK SchKG I-Cometta/Möckli, 3. A., Basel 2021, Art. 21 N 15 m.w.H.).

Die Beschwerdeführerin macht die fehlende Befugnis der G._____ AG, im Namen der Stockwerkeigentümergeinschaft ein Betreibungsbegehren zu stellen, und damit einen Fehler im Vollstreckungsverfahren geltend, aus welchem die Ungültigkeit des Betreibungsbegehrens resultieren würde. Sie fordert mit ihrem Beschwerdeantrag Ziffer 3 demzufolge die Aufhebung der Betreibung. Wie die Vorinstanz zutreffend festhielt, kann der Betriebene sich mit Beschwerde nach Art. 17 ff. SchKG gegen eine Betreibung zur Wehr setzen, die von einem zur Vertretung der Gläubigerin nicht Befugten angehoben worden ist (vgl. act. 18 S. 5, Erw. 3.2., sowie auch BGE 144 III 277 E. 3.1.1 m.w.H.). Ob die Vertretungsmacht der G._____ AG (als Verwalterin) vorgelegen hat oder nicht stellt eine Vorfrage der zu entscheidenden betreibungsrechtlichen Frage dar und kann für das Betreibungs-

verfahren vorliegend nicht ohne Beurteilung der Stockwerkeigentümerbeschlüsse resp. der darüber geführten Protokolle sowie (konkludent) geschlossenen Verwaltungsverträge beantwortet werden. Über materiellrechtliche Vorfragen wird im SchK-Beschwerdeverfahren jedoch keine (Feststellungs-)Entscheidung getroffen. Resultat und Gegenstand des Entscheides der SchK-Aufsichtsbehörden kann immer nur eine verfahrensrechtliche Korrektur (im Sinne der Aufhebung oder Abänderung einer Verfügung oder Anordnung einer Amtshandlung) im Betreibungsverfahren sein. Auf den Beschwerdeantrag Ziffer 2 der Beschwerdeführerin, welcher auf die Feststellung der nicht rechtmässigen Vertretung gerichtet ist, ist daher nicht einzutreten.

2.2.2. In Bezug auf die Äusserungen der Beschwerdeführerin zur von der Vorinstanz angenommenen Befugnis der G._____ AG, die Stockwerkeigentümergeinschaft ab dem 1. Januar 2013 vertreten zu dürfen, ist festzuhalten, dass diese insofern nicht nachvollziehbar sind, als sie ausführt, eine Übertragung der Verwaltung auf eine dritte Person sei keine Wahl im Rechtssinn (vgl. act. 19 S. 7, 11). Dass im Protokoll der Stockwerkeigentümersammlung vom 14. Mai 2012 betreffend das Traktandum "Neuvergabe des Verwaltungsmandates per 1. Januar 2013" von "übertragen" gesprochen wird, ändert nichts daran, dass durch Stimmabgabe der Stockwerkeigentümer über die Vergabe des Amtes der Verwaltung an die G._____ AG ab dem 1. Januar 2013 abgestimmt und ein einstimmiger, zustimmender Beschluss gefällt wurde, was eine Wahl resp. Bestellung im Sinne von Art. 712m Abs. 1 Ziffer 2 ZGB darstellt. Wie die Vorinstanz zutreffend festhielt liegen hinsichtlich (der Aufnahme) der Verwaltungstätigkeit der G._____ AG zwei verschiedene Rechtsgeschäfte vor, nämlich ein Beschluss der Stockwerkeigentümersammlung sowie ein Verwaltungsvertrag mit der G._____ AG (siehe act. 10/3 S. 3 und act. 10/1-2). Darüber hinaus ist für ein in Frage stellen der Stellung der G._____ AG als Verwalterin der Stockwerkeigentümergeinschaft (zumindest bis zur Stockwerkeigentümersammlung vom 5. August 2020) die Grenze im Grundsatz des Handelns nach Treu und Glauben (Art. 2 ZGB) zu sehen. Ein Anzweifeln der (rechtlichen) Grundlage für die Verwaltungstätigkeit der G._____ AG ab dem 1. Januar 2013 erst nach mehr als acht Jahren ist als rechtsmissbräuchlich zu qualifizieren.

3.1. In Präzisierung ihrer Vorbringen bei der unteren Aufsichtsbehörde und unter Bezugnahme auf die vorinstanzlichen Erwägungen, gemäss Aktenlage und Parteiausführungen habe zum Zeitpunkt der Betreibungseinleitung kein Verwaltungsvertrag zwischen der Stockwerkeigentümergeinschaft sowie der H._____ AG vorgelegen, bringt die Beschwerdeführerin vor, es habe noch kein *unterzeichneter* Verwaltungsvertrag mit der H._____ AG vorgelegen. Dass ein Verwaltungsvertrag (ohne Unterschriften) vorgelegen habe, ergebe sich aber aus dem Protokoll der Stockwerkeigentümersammlung vom 5. August 2020. Der Vertragsentwurf sei den Stockwerkeigentümern zusammen mit der Einladung zur Versammlung vom 5. August 2020 zugesandt worden (act. 19 S. 4 f. N 4).

3.2. Die Behauptung der Beschwerdeführerin, es habe ein Verwaltungsvertrag ohne Unterschriften vorgelegen, erhebt sie erstmals in der Beschwerde an die Kammer. Neu eingereicht wurde von ihr auch der entsprechende Bewirtschaftungsvertrag mit der H._____ AG ohne Unterschriften (act. 21/3). Wie bereits dargelegt, finden solche Noven im Beschwerdeverfahren keine Berücksichtigung (vgl. oben Erw. B.). Zwar wurde ein Bewirtschaftungsvertrag im vor Vorinstanz vorgelegten Schreiben betreffend die Einladung zur Stockwerkeigentümersammlung vom 5. August 2020 als Beilage erwähnt (act. 3/8) und auch im bei den vorinstanzlichen Akten liegenden Protokoll der Versammlung findet sich ein Verweis auf einen "neuen Vertrag H._____ AG" (act. 3/14 S. 2). Selbst wenn somit davon auszugehen ist, dass ein nicht unterzeichneter Verwaltungsvertrag mit der H._____ AG resp. ein Vertragsentwurf vorgelegen hat, ist damit jedoch noch kein Abschluss eines Verwaltungsvertrages mit derselben bewiesen und die vorinstanzlichen Erwägungen sind insofern auch nicht falsch. Weder dargetan noch ersichtlich ist, dass die Beschwerdeführerin aus dem blossen Vorliegen eines Vertragsentwurfes etwas zugunsten des von ihr in der Beschwerde eingenommenen Standpunktes (fehlende Berechtigung der G._____ AG zur Betreibungseinleitung am 23. Oktober 2020 im Namen der Stockwerkeigentümergeinschaft) ableiten könnte.

4.1. Die Beschwerdeführerin stellt sich des Weiteren gegen die vorinstanzliche Erwägung, die H._____ AG habe ihre Tätigkeit als Verwalterin nicht vorbehaltlos

auf- bzw. die Wahl nicht konkludent angenommen. Sie macht geltend, die Schreiben der H._____ AG vom Februar 2020, vom 2. April 2020 und 18. Mai 2020 würden aufzeigen, dass diese geglaubt habe, die Verwaltung ab Anfang 2020 ausüben zu können. Mit Schreiben im Februar 2020 habe die H._____ AG die Stockwerkeigentümer darüber informiert, dass per 1. Januar 2020 sämtliche Liegenschaften in die H._____ AG übertragen worden seien. Mit den Schreiben vom 2. April 2020 und 18. Mai 2020 sei die H._____ AG wegen der Betriebskostenabrechnung bzw. wegen der Vorschüsse an die Stockwerkeigentümer gelangt. Die Beschwerdeführerin erklärt, ihr Rechtsvertreter habe der G._____ AG und der H._____ AG auf die Schreiben hin mitgeteilt, dass zwischen der H._____ AG und der Stockwerkeigentümergeinschaft kein Rechtsverhältnis bestehe. Daraufhin habe sich O._____, G._____ AG, mit E-Mail vom 7. Juli 2020 entschuldigt, das Schreiben sei auf falschem Briefpapier ausgestellt worden. Trotzdem habe wiederum die H._____ AG die Stockwerkeigentümer mit Schreiben vom 20. Juli 2020 zur ordentlichen Stockwerkeigentümerversammlung 2020 eingeladen, an welcher der (bereits erfolgte) Wechsel der Verwaltung im Sinne einer Bestätigung offiziell habe beschlossen werden sollen, nachdem er bereits im Februar 2020 mitgeteilt worden sei. Vor diesem Hintergrund habe sich der Stockwerkeigentümer Dr. iur. C._____ wohl auch für einen rückwirkenden Wechsel zur H._____ AG per 1. Januar 2020 einverstanden erklärt. Mit Schreiben vom 17. August 2020 (Zahlungserinnerung / -aufforderung) habe die H._____ AG zudem ihre Tätigkeit auch nach der Stockwerkeigentümerversammlung vom 5. August 2020 weitergeführt (act. 19 S. 5 N 4, S. 8 f. N 6.2 und 6.3). Die Tatsache, dass dennoch die G._____ AG das Betreibungsbegehren unterzeichnet habe, erklärt die Beschwerdeführerin damit, dass die Stockwerkeigentümergeinschaft bereits anfangs September 2020 vom Schlichtungsgesuch betreffend die Anfechtung der Beschlüsse der Stockwerkeigentümerversammlung vom 5. August 2020 Kenntnis erlangt habe (act. 19 S. 9 f. N 6.3).

Die Beschwerdeführerin schliesst, aufgrund der genannten Sachlage sei der Wechsel der Verwaltung zumindest per Datum der Stockwerkeigentümerversammlung vom 5. August 2020, wahrscheinlich aber rückwirkend per 1. Januar 2020 erfolgt. Keinesfalls könne aufgrund des in Traktandum 3 gefällten Stockwer-

keigentümerbeschlusses vom 5. August 2020 gefolgert werden, der Verwaltungsvertrag der G. _____ AG sei noch nicht beendet gewesen oder der Verwaltungswechsel werde erst per 1. Januar 2021 erfolgen (act. 19 S. 10 N 6.4). Eine gewillkürte Stellvertretung liege hinsichtlich der Stellung des Betreibungsbegehrens nicht vor, da keine Vollmacht der Stockwerkeigentümergeinschaft an die G. _____ AG ins Recht gereicht worden sei. Auch habe die Stockwerkeigentümergeinschaft nachträglich keine vollmachtlose Stellvertretung durch die G. _____ AG genehmigt (act. 19 S. 12 N 10).

4.2. Aufgrund der Ausführungen der Beschwerdeführerin, trotz ihres Hinweises, dass zwischen der H. _____ AG und der Stockwerkeigentümergeinschaft kein Rechtsverhältnis bestehe, habe die H. _____ AG die Stockwerkeigentümer mit Schreiben vom 20. Juli 2020 zur ordentlichen Stockwerkeigentümersammlung 2020 eingeladen, stellt sich die Frage, wie sich dies auf die Beschlussfassung vom 5. August 2020 auswirkte. Nach Art. 712n Abs. 1 ZGB wird die Versammlung der Stockwerkeigentümer vom Verwalter einberufen. Eine gesetzeswidrige resp. mangelhafte Einberufung kann zur Ungültigkeit oder sogar Nichtigkeit der an der Stockwerkeigentümersammlung gefassten Beschlüsse führen. Auf Nichtigkeit eines Beschlusses hat das Bundesgericht schon geschlossen, als dieser von einer Versammlung gefällt wurde, die von einer unzuständigen Person resp. einem unzuständigen Organ einberufen wurde. Ob die Ungültigkeit oder Nichtigkeit eines Beschlusses vorliegt, kann nicht abstrakt und allgemein gesagt werden, sondern ist anhand des konkreten Einzelfalles zu bestimmen, wobei bei der Annahme von Nichtigkeit Zurückhaltung geboten ist (vgl. ZK-Wermelinger, Das Stockwerkeigentum, 2. A. 2019, S.1194 f., Art. 712n N 83 und 85 f.; siehe BGer 5A_205/2013 vom 16. August 2013 E. 4. m.w.H. sowie BGer 5A_972/2020 vom 5. Oktober 2021 E. 7.2.3.3.). Vorliegend ist zu beachten, dass gemäss dem Protokoll der Stockwerkeigentümersammlung alle Stockwerkeigentümer fristgerecht und vollständig eingeladen wurden sowie an der Versammlung vom 5. August 2020 anwesend resp. vertreten waren. Nach dem Protokoll hatte der Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin zu Beginn der Versammlung angemerkt, dass die Einladung zu dieser auf H. _____-Briefpapier verschickt worden sei, wofür sich O. _____ als Vorsitzende der Versammlung entschuldigte (act. 3/14 S. 2).

Entsprechend dem Protokolleintrag war somit nicht von einer Einberufung der Versammlung durch eine unzuständige Person, sondern von einer Einberufung durch die Verwaltung auf falschem Briefpapier ausgegangen worden. Demgemäss findet sich im Protokoll über die Versammlung (auch wenn die Beschwerdeführerin vor Vorinstanz anderes behauptete, act. 1 S. 5 Rz. 4) kein Hinweis darauf, dass sich jemand (von den vollständig anwesenden resp. vertretenen Stockwerkeigentümern) vor der Beschlussfassung über die Einberufung durch eine unzuständige Person resp. Verwaltung beschwert hätte und geltend gemacht worden wäre, es sei keine Beschlussfassung möglich. Eine Auswirkung der Verwendung des falschen Briefpapiers auf die Beschlussfassung im konkreten Fall resp. eine daraus resultierende ungültige oder gar nichtige Beschlussfassung ist folglich zu verneinen.

4.3. Was den Inhalt des Protokolls der Stockwerkeigentümerversammlung vom 5. August 2020 sowie ein Abstellen auf dieses anbelangt, so ist darauf hinzuweisen, dass die Beschwerdeführerin anführt, das Protokoll vom 11. August 2020 gelte – entgegen dem darin Festgehaltenen – nach aktuellem Reglement nicht als genehmigt, sofern nicht eine Einsprache innerhalb von 30 Tagen nach Erhalt schriftlich an die Verwaltung erfolgt sei. Es bedürfe daher der Genehmigung durch die Stockwerkeigentümerversammlung (act. 19 S. 8 f. N 6.3). Die Beschwerdeführerin äusserte solches vor Vorinstanz noch nicht, sie bringt dies neu in ihrer Beschwerde an die Kammer vor und legt neu einen Auszug aus dem Reglement vor (act. 21/7); es handelt sich um nicht zu beachtende Noven (vgl. oben Erw. B.). Aber selbst bei Beachtung des neu vorgelegten Auszugs des Reglements der Stockwerkeigentümergeinschaft geht das neu Vorgetragene daraus nicht hervor. In Art. 30, letzter Absatz, des Reglements wird einzig die Protokollierung der Versammlungsbeschlüsse und die Aufbewahrung des Protokolls thematisiert. Die Reglementsbestimmung entspricht der gesetzlichen Regelung in Art. 712n Abs. 2 ZGB. Eine Genehmigung des Protokolls durch die Stockwerkeigentümerversammlung ist von Gesetzes wegen als auch gemäss dem vorgelegten Auszug des Reglements nicht vorgeschrieben. Eine solche erfolgt in der Praxis oftmals freiwillig (zur Entlastung des Protokollführers sowie zum definitiven und formellen Abschluss des Protokolls). Das Vorliegen eines Genehmigungsbeschlusses stellt

keine Gültigkeitsvoraussetzung für das Protokoll dar. Es entfaltet auch ohne Genehmigung uneingeschränkte Geltung bzw. Rechtskraft (siehe dazu Haas, Fallstricke bei der Protokollierung der Stockwerkeigentümersammlung, in: Werme-linger (Hrsg.), Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2014, S. 42 m.w.H.). Folglich ist nichts ersichtlich, was einem Abstellen auf das Protokoll vom 11. August 2020 entgegenstehen würde. Dem Protokoll mit seinem Wortlaut kommt eine Informations- und (hohe) Beweisfunktion hinsichtlich der an der Stockwerkeigentü-merversammlung getroffenen Beschlüsse zu (vgl. Haas, a.a.O., S. 25).

Die Vorinstanz kam aufgrund des Wortlautes des Protokolls ("Anstreben", "Bewil-ligen") zum Schluss, der Verwaltungswechsel sei auf einen künftigen Zeitpunkt beschlossen worden. Sie verwarf das Vorliegen einer Beendigung der Vertrags-beziehung zur G._____ AG durch sofortige Abberufung, Kündigung des Verwal-tungsvertrages, Demission oder Aufhebungsvertrag (vgl. oben zusammengefasst in Erw. C.2.). Mit diesen vorinstanzlichen Erwägungen setzt sich die Beschwerdeführerin nicht im Einzelnen auseinander resp. sie setzt diesen nichts Konkretes entgegen. Sie führt einzig an, der von der Vorinstanz zitierte Satz, "daher wird ein Wechsel des Verwaltungsmandates zur H._____ AG angestrebt", sei nicht ge-äussert und absichtlich zweckbedingt in das Protokoll eingeflossen (act. 19 S. 8 f. N 6.3). Wie gesehen kann auf den Wortlaut des Protokolls abgestellt werden. Ei-ne Berichtigung des Protokollinhalts wäre überdies umgehend resp. fristgerecht bei der Protokollführerin zu beantragen gewesen (Haas, a.a.O., S. 47 f.). Die Be-schwerdeführerin macht nicht geltend dies getan zu haben. Ihre Einwände zur Geltung des Protokolls führt sie wie bereits gesagt erst neu und damit unbeacht-lich in der Beschwerde an die Kammer an. In Bezug auf den Zeitpunkt des Ver-waltungswechsels gemäss Beschlussprotokoll verweist die Beschwerdeführerin zwar zutreffend darauf, dass Dr. iur. C._____ anlässlich der Versammlung sein Einverständnis mit einem rückwirkenden Wechsel per 1. Januar 2020 erklärt hat-te. Nicht aus dem Protokoll ersichtlich ist jedoch, dass solches in der Folge be-schlossen wurde. Ebenfalls nicht von Belang sind sodann die Ausführungen der Beschwerdeführerin dazu, was vor dem Beschluss der Stockwerkeigentümer über den Verwaltungswechsel am 5. August 2020 von der G._____ AG oder der H._____ AG (bereits im Februar 2020) mitgeteilt worden resp. wovon die H._____

AG in Bezug auf ihre Vertretungsbefugnis ausgegangen ist. Auch in Bezug auf einen am 5. August 2020 beschlossenen Wechsel per 1. Januar 2021, welchen die G._____ AG vor Vorinstanz anführte (act. 9 S. 2), findet sich im Versammlungsprotokoll vom 11. August 2020 keine Stütze (act. 3/14 S. 2). Weder geltend gemacht noch (aus dem Versammlungsprotokoll oder den Akten) ersichtlich ist zudem, dass bereits vor oder anlässlich der Versammlung vom 5. August 2020 ein Verwaltungsvertrag mit der H._____ AG unterzeichnet worden wäre (vgl. dazu auch oben Erw. D.3.2.). Wie die Vorinstanz zutreffend festhielt, ist in dem unter Traktandum 3 gefassten Beschluss kein konkreter Zeitpunkt des Wechsels der Verwaltung genannt (vgl. act. 18 S. 8 und act. 3/14 S. 2). Das unter Traktandum 3 verwendete Wort "Wechsel" impliziert eine mit dem Beschluss angestrebte nahtlose Ablösung der früheren durch die neue Verwaltung und insbesondere keine rückwirkende Abberufung der G._____ AG.

4.4. Wie bereits den vorinstanzlichen Erwägungen entnommen werden kann (act. 18 S. 5 Erw. 3.3.), ist die Rechtsbeziehung zwischen der Verwaltung und der Stockwerkeigentümergeinschaft eine zweidimensionale: Sie besteht aus einem organschaftlichen Teil, nämlich dem Wahlakt (Art. 712m Abs. 1 Ziffer 2 ZGB). Untrennbar dazu gehört ein schuld- oder vertragsrechtlicher Teil. Die Wahl einer Verwaltung durch die Stockwerkeigentümersammlung ist eine einseitige Willensäußerung und gilt als Angebot derselben. Eine Annahme der Wahl durch die gewählte Verwaltung ist erforderlich. Eine solche kann sogar durch konkludentes Handeln bekundet werden, indem die Verwaltung (nach der Wahl) einfach (vorbehaltlos) ihre Tätigkeit aufnimmt. Die Annahme der Wahl führt gleichzeitig zum Abschluss eines Verwaltungsvertrages, welcher notwendiger Bestandteil der zweidimensionalen rechtlichen Beziehung zwischen der Verwaltung und der Stockwerkeigentümergeinschaft ist. Der Verwaltungsvertrag untersteht keiner Formpflicht, er kann also auch mündlich oder sogar konkludent abgeschlossen werden (ZK-Wermelinger, Das Stockwerkeigentum, 2. A. 2019, Art. 712q N 57 f., 127, 160 und 163). Eine Möglichkeit, der Rechtsbeziehung zwischen dem Verwalter und der Stockwerkeigentümergeinschaft ein Ende zu bereiten, ist die Abberufung (Art. 712r Abs. 1 ZGB) durch Beschluss der Stockwerkeigentümersammlung. Die Abberufung ist ein Widerruf des Wahlaktes der Stockwerkeigentümerge-

sammlung durch einseitige Willenserklärung der Stockwerkeigentümergeinschaft (auflösendes Gestaltungsrecht); sie beendet u.a. die Vertretungsbefugnis der Verwaltung. Die Abberufung stellt eine organschaftliche, uneinschränkbare Befugnis dar, welche insbesondere unabhängig von Bestimmungen (wie Kündigungsfristen) des Verwaltungsvertrages ist. Die Liquidierung des Vertragsverhältnisses bleibt vorbehalten (vgl. ZK-Wermelinger, a.a.O., Art. 712r N 10-13).

Der anlässlich der Stockwerkeigentümersammlung vom 5. August 2020 unter Traktandum 3 festgehaltene Beschluss "Der Wechsel der Verwaltung von der G. _____ AG zur H. _____ AG wird mit 4 Ja-Stimmen zu 1 Nein-Stimme (Herr X. _____) bewilligt" (act. 3/14 S. 2), kann nicht anders verstanden werden, als dass zugleich eine Wahl der H. _____ AG sowie eine Abberufung der G. _____ AG als Verwalterin beschlossen wurde. Zur Abberufung der G. _____ AG reichte ein dahingehender Versammlungsbeschluss. Die Abberufung charakterisiert sich als auflösendes Gestaltungsrecht; die Gestaltungswirkung tritt bezüglich der Amtsenthebung und dem Verlust der Vertretungsbefugnis der Verwaltung ein. Eine zusätzliche (vorgängige) Auflösung des Verwaltungsvertrages unter Einhaltung der vereinbarten Kündigungsfrist und/oder eine Demission seitens der Verwaltung (vgl. Wortmeldung von Rechtsanwalt X. _____ gemäss Protokoll vom 11. August 2020, act. 3/14 S. 2) war nicht (zusätzlich) nötig (vgl. BK Meier-Hayoz/Rey, Bd. IV, Bern 1988, Art. 712r N 7, 11 und auch ZK-Wermelinger, a.a.O., Art. 712r N 10, 12). Selbst wenn – wie die Vorinstanz erwog – aufgrund des Wortlauts des Protokolls vom 11. August 2020 nicht von einer Abberufung der G. _____ AG mit sofortiger Wirkung und einem unmittelbaren Wechsel zur H. _____ AG als Verwaltung durch entsprechende Wahl ausgegangen würde, so ist doch – wie die Beschwerdeführerin vor Vorinstanz und wiederum in ihrer Beschwerde an die Kammer ausführte (act. 1 S. 6 Rz. 6 und act. 19 S. 9, Ende des 2. Absatzes) – zu berücksichtigen, dass die H. _____ AG mit Schreiben vom 17. August 2020 mit einer Zahlungserinnerung resp. -aufforderung an die Beschwerdeführerin gelangte (act. 3/16). Die Rechnungsstellung und Einziehung (Inkasso) von Beitragsforderungen gehört zu den typischen Verwaltungsaufgaben (vgl. Art. 712s Abs. 2 ZGB). Vor dem Hintergrund des zuvor am 5. August 2020 getroffenen Stockwerkeigentümerbeschlusses ist entgegen den vorinstanzlichen Erwägungen im

Schreiben vom 17. August 2020 eine vorbehaltlose Aufnahme der Verwaltungstätigkeit durch die H._____ und damit eine konkludente Annahme der Wahl durch die Stockwerkeigentümersversammlung zu sehen. Spätestens ab dem 17. August 2020 ist somit von einer gegenüber der H._____ AG eingetretenen resp. gegenüber der G._____ AG beendeten Befugnis zur Vertretung der Stockwerkeigentümergeinschaft auszugehen. Dabei kommt es entgegen der von Dr. iur.

C._____ geäusserten Meinung (vgl. oben Erw. D.1.2.) nicht darauf an, aus welchem Zeitraum die in Betreuung gesetzte Forderung stammt. In Bezug auf die Befugnis der Verwaltung zur Stellung des Betreibungsbegehrens im Namen der Stockwerkeigentümergeinschaft ist dies nicht von Belang.

5. Nach dem Ausgeführten ist folglich davon auszugehen, dass die G._____ AG im Zeitpunkt der Stellung des Betreibungsbegehrens am 23. Oktober 2020 (act. 8/1-2) nicht mehr als Verwalterin der Stockwerkeigentümergeinschaft berechtigt war, diese zu vertreten. Da die Betreibungsanhebung (im Nachhinein im Beschwerdeverfahren) durch die Stockwerkeigentümergeinschaft auch nicht genehmigt wurde, resultiert daraus die Ungültigkeit des Betreibungsbegehrens (vgl. BSK SchKG I-Kofmel Erhenzeller, a.a.O., Art. 67 N 23 m.w.H.). Die Beschwerdeanträge-Ziffer 1 und 3 der Beschwerdeführerin sind folglich insoweit gutzuheissen, als die Betreuung-Nr. 1 des Betreibungsamtes Zürich ... wegen Ungültigkeit des Betreibungsbegehrens aufzuheben ist.

E. Kosten- und Entschädigungsfolgen

Das Beschwerdeverfahren ist kostenlos (Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 SchKG und Art. 61 Abs. 2 GebV SchKG). Parteientschädigungen dürfen in diesem Verfahren nicht zugesprochen werden (Art. 62 Abs. 2 GebV SchKG).

Es wird beschlossen:

1. Auf den Beschwerdeantrag-Ziffer 2 wird nicht eingetreten.
2. Schriftliche Mitteilung und Rechtsmittel gemäss nachfolgendem Erkenntnis.

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerdeanträge-Ziffer 1 und 3 werden insoweit gutgeheissen, als die Betreuung-Nr. 1 des Betreibungsamtes Zürich ... wegen Ungültigkeit des Betreibungsbegehrens vom 23. Oktober 2020 aufgehoben wird.
2. Es werden keine Kosten erhoben.
3. Parteientschädigungen werden keine zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdeführerin, Dr. D._____ und die E._____ AG je unter Beilage der Doppel von act. 31 sowie act. 32, unter Rücksendung der erstinstanzlichen Akten an die Vorinstanz sowie an das Betreibungsamt Zürich ..., je gegen Empfangsschein.
5. Eine **Beschwerde** gegen diesen Entscheid an das Bundesgericht ist innert **10 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 einen Entscheid der kantonalen Aufsichtsbehörde in Schuldbetrei-
bungs- und Konkursachen im Sinne von Art. 74 Abs. 2 lit. c BGG.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. K. Würsch

versandt am:
3. Mai 2022