



---

5A\_698/2023

**Urteil vom 23. Oktober 2023**  
**II. zivilrechtliche Abteilung**

---

Besetzung

Bundesrichter Herrmann, Präsident,  
Bundesrichter Schöbi, Bovey,  
Gerichtsschreiber Möckli.

---

Verfahrensbeteiligte

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

**gegen**

**Stockwerkeigentümergeinschaft B.** \_\_\_\_\_,  
vertreten durch Rechtsanwalt Reto Ziegler,  
Beschwerdegegnerin.

---

Gegenstand

Abberufung der Verwaltung (Stockwerkeigentum),

Beschwerde gegen den Beschluss des Obergerichts des  
Kantons Zürich, II. Zivilkammer, vom 7. Juli 2023  
(LF230019-O/U).

## **Sachverhalt:**

### **A.**

Die Beschwerdeführerin ficht notorisch alle Verfügungen und Urteile an, wobei sie jeweils insbesondere die Feststellung von deren Nichtigkeit verlangt; sie hat in den vergangenen Jahren beim Bundesgericht über 100 Beschwerden eingereicht, bei der II. zivilrechtlichen Abteilung u.a. im Zusammenhang mit der konsequenten Anfechtung der Stockwerkeigentümerbeschlüsse.

Vorliegend geht es darum, dass sie beim Bezirksgericht Zürich auf Abberufung der Verwaltung (C.\_\_\_\_\_ & D.\_\_\_\_\_ AG bzw. C.\_\_\_\_\_ bzw. C.\_\_\_\_\_ immo GmbH) der Stockwerkeigentümergeinschaft B.\_\_\_\_\_ geklagt hatte. Mit Urteil vom 10. Januar 2023 wies das Bezirksgericht die Klage wie auch das diesbezügliche Gesuch um vorsorgliche Massnahmen ab.

### **B.**

Während des von der Beschwerdeführerin anhängig gemachten Berufungsverfahrens legte die Verwaltung – wie dies vorher schon mehrere andere Verwaltungen getan hatten – zufolge der anhaltenden Auseinandersetzungen mit Schreiben vom 4. April 2023 per 30. Juni 2023 das Mandat nieder. An der ordentlichen Stockwerkeigentümersammlung vom 20. April 2023 wurde davon Kenntnis genommen, eine ausserordentliche Versammlung für den 19. Juni 2023 einberufen und beschlossen, dass (soweit die benötigten Dokumente für die Wahl einer neuen Verwaltung nicht 20 Tage vor dieser Versammlung eintreffen sollten) der Stockwerkeigentümer E.\_\_\_\_\_ als gewählter Interims-Verwalter gelte.

Angesichts dieser Ereignisse ging das Obergericht davon aus, dass das schutzwürdige Interesse der Beschwerdeführerin an der Abberufung der vormaligen Verwaltung dahingefallen sei. Als Folge schrieb es das Berufungsverfahren mit Beschluss vom 7. Juli 2023 als gegenstandslos ab und auferlegte der Beschwerdeführerin nach dem hypothetischen Verfahrensausgang die Kosten des Verfahrens.

### **C.**

Mit Beschwerde vom 14. September 2023 verlangt die Beschwerdeführerin die Aufhebung des erstinstanzlichen Urteils und des obergerichtlichen Beschlusses sowie die Rückweisung der Sache zur Neuurteilung der Kostenfrage. Ferner finden sich auch verstreut über die gesamte 37-seitige Beschwerde immer wieder explizite oder sinn-

gemässe Begehren (z.B. Begehren um Feststellung, dass über 65-jährige Verwalter nicht gewählt werden dürften, dass Verwalter vor Gericht erscheinen müssten, ansonsten die eingereichte Vollmacht nichtig sei, u.a.m.).

## **Erwägungen:**

### **1.**

Im Streit um Nebenpunkte, namentlich hinsichtlich Kosten- und Entschädigungsfolgen, folgt der Rechtsweg an das Bundesgericht demjenigen der Hauptsache, soweit dafür keine besonderen Verfahrenswege vorgeschrieben sind (BGE 134 I 159 E. 1.1; 138 III 94 E. 2.2; Urteile 4A\_630/2020 vom 24. März 2022 E. 2; 5D\_78/2022 vom 31. Oktober 2022 E. 1.2).

Sachenrechtliche Streitigkeiten sind generell vermögensrechtlicher Natur (BGE 108 II 77) und insbesondere ist auch die Abberufung einer Verwaltung eine vermögensrechtliche Zivilrechtsstreitigkeit (Urteile 5C.204/2004 vom 21. Oktober 2004 E. 1; 5A\_795/2012 vom 21. Februar 2013 E. 1; 5A\_920/2020 vom 15. Oktober 2021 E. 1.1; 5A\_450/2022 vom 6. Juli 2022 E. 1). Der Streitwert beträgt nach den Angaben im angefochtenen Entschluss Fr. 113'194.-- und dieser wird nirgends in Frage gestellt.

Die Beschwerde in Zivilsachen ist somit zulässig (Art. 72 Abs. 1, Art. 74 Abs. 1 lit. b und Art. 90 BGG) und die Beschwerdefrist ist eingehalten (Art. 46 Abs. 1 lit. b i.V.m. Art. 100 Abs. 1 BGG).

### **2.**

Der von der Vorinstanz festgestellte Sachverhalt ist für das Bundesgericht grundsätzlich verbindlich (Art. 105 Abs. 1 BGG). Diesbezüglich kann nur eine willkürliche Sachverhaltsfeststellung gerügt werden, für welche das strenge Rügeprinzip gilt (Art. 97 Abs. 1 und Art. 106 Abs. 2 BGG), was bedeutet, dass das Bundesgericht nur klar und detailliert erhobene und belegte Rügen prüft, während es auf ungenügend substantiierte Rügen und rein appellatorische Kritik am Sachverhalt nicht eintritt (BGE 142 III 364 E. 2.4; 144 V 50 E. 4.2; 145 II 32 E. 2.1).

In rechtlicher Hinsicht hat die Beschwerde eine Begründung zu enthalten, in welcher in gedrängter Form dargelegt wird, inwiefern der angefochtene Entscheid Recht verletzt (Art. 42 Abs. 2 BGG), was eine

sachbezogene Auseinandersetzung mit dessen Begründung erfordert (BGE 140 III 115 E. 2; 142 III 364 E. 2.4).

### 3.

Die Beschwerde ist äusserst weitschweifig und die Beschwerdeführerin äussert sich in erster Linie zu Dingen, die ausserhalb des Anfechtungsgegenstandes liegen oder jedenfalls höchstens indirekt einen Sachzusammenhang aufweisen (ein gewisser F.\_\_\_\_\_ spiele sich als Anwalt der Stockwerkeigentümergeinschaft auf, sei aber ein Betrüger, der urteilsunfähige Menschen um Milliarden erleichtere; die Versammlungen und Beschlüsse der Stockwerkeigentümergeinschaft seien alle nichtig, auch im Zusammenhang mit Covid-19; mehrere Stockwerkeigentümer hätten sich diverser Straftaten schuldig gemacht; die meisten von ihnen seien alt und zufolge psychischer Störungen urteilsunfähig, weshalb sie auch nicht mehr als Verwalter in Frage kämen; die Protokolle der Versammlungen seien gefälscht; die Beschlussquoren würden verletzt; insbesondere die Versammlung und das Protokoll vom 20. April 2023 seien nichtig, weil die Versammlung noch von der abberufenen Verwaltung einberufen worden sei; u.a.m.).

Zur Gegenstandslosigkeit des obergerichtlichen Verfahrens äussert sich die Beschwerdeführerin soweit ersichtlich nicht und diese ist auch offenkundig; die Verwaltung war gestützt auf Art. 404 OR frei, den Verwaltungsauftrag zu kündigen und es bedurfte hierfür keines Beschlusses seitens der Stockwerkeigentümer, weshalb die langwierigen Ausführungen rund um die angeblich permanente Beschlussnichtigkeit und Protokollfälschung an der Sache vorbeigehen. Vielmehr geht es einzig noch um die Kostenverteilung bei Gegenstandslosigkeit des Verfahrens, welche die Beschwerdeführerin mit an sich topischen Begehren anfight.

Die Kostenauflegung an die Beschwerdeführerin – allein dies bildet vorliegend den Anfechtungsgegenstand – hat das Obergericht damit begründet, dass das Bezirksgericht den Sachverhalt sauber erstellt habe, dass an der Vertretungsberechtigung von Rechtsanwalt Ziegler zufolge Ermächtigung durch die Stockwerkeigentümersammlung vom 12. März 2021 sowie der in den Akten liegenden aktuellen Vollmacht vom 9. Januar 2023 keine Zweifel bestünden, dass Gegenpartei die Gemeinschaft und nicht die Verwaltung sei, weshalb es unproblematisch sei, wenn dieser das Erscheinen vor Gericht freigestellt worden sei, dass die C.\_\_\_\_\_ & D.\_\_\_\_\_ AG vom 1. Juli 2021 bis 31. Dezember 2021 als rechtmässige Verwalterin der Stockwerkeigentümergeinschaft tätig gewesen sei und dieses Amt

am 1. Januar 2022 mit Zustimmung der Gemeinschaft an die C.\_\_\_\_\_ immo GmbH übergegangen sei, dass sich das Bezirksgericht in der Folge differenziert mit sämtlichen von der Beschwerdeführerin geltend gemachten Pflichtverletzungen auseinandergesetzt und diese grösstenteils von der Hand gewiesen habe; einzig für die ordentliche Versammlung 2022 habe sie eine zu späte Einberufung festgestellt, aber zutreffend befunden, dass dieser Reglementsverstoss nur eine leichte Pflichtverletzung darstelle und deshalb die Abberufung der Verwaltung gegen den (Mehrheits-)Willen der Gemeinschaft nicht zu rechtfertigen vermöge. Insgesamt sei nicht nur der Sachverhalt vollständig erstellt, sondern mit der Klageabweisung auch das Recht korrekt angewandt worden, wohingegen die Rügen der Beschwerdeführerin unsubstanziert und unbelegt seien, weshalb das Berufungsverfahren hypothetisch keinen für sie günstigen Ausgang genommen hätte.

Die Ausführungen der Beschwerdeführerin bleiben, soweit sie sich potentiell überhaupt auf den Anfechtungsgegenstand beziehen, allgemein und es wird nirgends ein konkreter Bezug auf einzelne Erwägungen des angefochtenen Beschlusses genommen. Die Beschwerdeführerin setzt sich insofern nicht hinreichend mit diesen auseinander und es ist in Bezug auf die Kostenverlegung nach dem hypothetischen Verfahrensausgang keine Rechtsverletzung dargetan.

#### **4.**

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Beschwerde abzuweisen ist, soweit auf sie einzutreten ist. Bei diesem Verfahrensausgang wird die Beschwerdeführerin kostenpflichtig (Art. 66 Abs. 1 BGG).

**Demnach erkennt das Bundesgericht:**

**1.**

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit auf sie eingetreten wird.

**2.**

Die Gerichtskosten von Fr. 4'000.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt.

**3.**

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Obergericht des Kantons Zürich, II. Zivilkammer, mitgeteilt.

Lausanne, 23. Oktober 2023

Im Namen der II. zivilrechtlichen Abteilung  
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Herrmann

Möckli