

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
5A_616/2009

Urteil vom 9. November 2009
II. zivilrechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichterin Hohl, Präsidentin,
Bundesrichterin Escher, Bundesrichter von Werdt,
Gerichtsschreiber Rapp.

1. Parteien
A. _____,
vertreten durch Rechtsanwalt B. _____,
2. B. _____,
3. C. _____,
Beschwerdeführer,

gegen

Stockwerkeigentümergeinschaft X. _____,
handelnd durch Y. _____,
Beschwerdegegnerin,
vertreten durch Rechtsanwalt Alain Luchsinger,

Gegenstand
Abberufung des Verwalters,

Beschwerde nach Art. 72 ff. BGG gegen den Entscheid vom 9. Juli 2009 des Obergerichts des Kantons Zürich, II. Zivilkammer.

Sachverhalt:

A.
A. _____, B. _____ und C. _____ (nachfolgend: Beschwerdeführer) sind Miteigentümer mit Sonderrecht an Wohnungen an der Strasse X. _____ ... (Beschwerdeführer 1 und 2) bzw. Strasse X. _____ ... (Beschwerdeführer 3) und Mitglieder der Stockwerkeigentümergeinschaft Strasse X. _____ ... (nachfolgend: Beschwerdegegnerin). Verwalterin der Beschwerdegegnerin ist Y. _____.

B.
Mit Beschluss vom 9. April 2003 verzichtete die Stockwerkeigentümersammlung für die Dauer eines Jahres auf die bisherige individuelle Heizkostenabrechnung. Am 7. April 2004 beschloss die Versammlung einstimmig, künftig auf das Ablesen der Zähler zu verzichten. Anlässlich der Stockwerkeigentümersammlung vom 12. April 2005 wurde die Frage der Heizkostenabrechnung erneut aufgeworfen; die Versammlung entschied sich mit einem Stimmenverhältnis von 38 zu 1 gegen eine Heizkostenabrechnung nach VHKA (verbrauchsabhängige Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung).

Sodann holte die Verwaltung der Beschwerdegegnerin Offerten für neue Wärmezähler ein und vergab den betreffenden Auftrag an die D. _____ AG.

C.
In der Folge stellte der Beschwerdeführer 2 den Antrag auf Abberufung der Verwaltung. Dieser wurde von der Mehrheit der Stockwerkeigentümer am 12. April 2007 abgelehnt. Daraufhin machten die Beschwerdeführer am 14./15. Mai 2007 beim Bezirksgericht Zürich eine Klage auf Abberufung der Verwaltung im Sinne von Art. 712r Abs. 2 ZGB hängig.

Mit Verfügung vom 23. Oktober 2007 wies die Einzelrichterin im summarischen Verfahren des Bezirkes Zürich die Klage ab.

D.

Das Obergericht des Kantons Zürich wies den von den Beschwerdeführern gegen die erstinstanzliche Verfügung eingelegten Rekurs ab (Beschluss vom 5. Mai 2008).

Gegen diesen Beschluss erhoben die Beschwerdeführer Nichtigkeitsbeschwerde an das Kassationsgericht des Kantons Zürich. Dieses hiess die Beschwerde mit Sitzungsbeschluss vom 2. März 2009 gut, hob den Beschluss des Obergerichts vom 5. Mai 2008 auf und wies die Sache zur Neuurteilung an dieses zurück.

E.

Mit Beschluss vom 9. Juli 2009 wies das Obergericht den Rekurs der Beschwerdeführer ab und bestätigte die Verfügung der Einzelrichterin vom 23. Oktober 2007.

F.

Die Beschwerdeführer beantragen dem Bundesgericht mit Beschwerde vom 14. September 2009 die Aufhebung des Beschlusses des Obergerichts vom 9. Juli 2009, die Abberufung der Verwaltung der Beschwerdegegnerin, die Anweisung an die Vorinstanz, eine vorläufige Verwaltung bis zur rechtskräftigen Bestellung einer von der Beschwerdegegnerin gewählten Verwaltung einzusetzen, und die Verpflichtung der von der Vorinstanz eingesetzten Verwaltung, innerhalb von neun Monaten nach Eintritt der Rechtskraft des Entscheides über die Einsetzung der vom Gericht bestellten Verwaltung der Versammlung der Beschwerdegegnerin eine neue Verwaltung zur Wahl vorzuschlagen.

Es sind keine Vernehmlassungen eingeholt worden.

Erwägungen:

1.

1.1 Angefochten ist ein kantonaler Entscheid, in welchem eine Klage auf Abberufung einer Stockwerkeigentümergeverwaltung (Art. 712r Abs. 2 ZGB) abgewiesen worden ist, welcher somit eine Zivilsache i.S.v. Art. 72 Abs. 1 BGG betrifft und einen Endentscheid i.S.v. Art. 90 BGG darstellt. Es handelt sich dabei um eine vermögensrechtliche Angelegenheit (Urteil 5C.243/2004 vom 2. März 2005 E. 1, nicht publ. in: BGE 131 III 297, mit Hinweisen). Gemäss dem angefochtenen Entscheid beträgt der Streitwert Fr. 31'000.--, sodass die Streitwertgrenze gemäss Art. 74 Abs. 1 lit. b BGG erreicht ist.

1.2 Die Beschwerde in Zivilsachen ist zulässig gegen Entscheide letzter kantonalen Instanzen (Art. 75 Abs. 1 BGG).

Mit Bezug auf gegen die Sachverhaltsfeststellung erhobene Rügen ist das Urteil des Obergerichts von vornherein nicht letztinstanzlich, weil mit Nichtigkeitsbeschwerde vor dem Kassationsgericht des Kantons Zürich geltend gemacht werden kann, der Entscheid beruhe auf einer aktenwidrigen oder willkürlichen tatsächlichen Annahme (§ 281 Ziff. 2 der Zivilprozessordnung des Kantons Zürich [ZPO/ZH; LS 271]; vgl. Urteil 5A_608/2007 vom 23. Februar 2009 E. 1.3); dies deckt sich mit der Rüge der offensichtlichen Unrichtigkeit gemäss Art. 97 Abs. 1 BGG (Urteil 4A_22/2008 vom 10. April 2008 E. 1 und 2), welche ihrerseits der willkürlichen Sachverhaltsfeststellung entspricht (BGE 133 II 249 E. 1.2.2 S. 252; 133 III 393 E. 7.1 S. 398). Soweit die Beschwerdeführer vorbringen, das Obergericht habe willkürliche tatsächliche Feststellungen getroffen, kann somit auf die Beschwerde mangels Letztinstanzlichkeit des angefochtenen Entscheids nicht eingetreten werden.

Was dagegen die Geltendmachung einer Verletzung von Bundeszivilrecht betrifft (ungeachtet der Tatsache, ob die Beschwerdeführer dieses als nicht richtig oder willkürlich angewandt rügen), ist der Beschluss des Obergerichts ein letztinstanzlicher Entscheid, da das Bundesgericht die entsprechende Rechtsanwendung frei überprüfen kann (Urteile 4A_22/2008 vom 10. April 2008 E. 1; 5A_141/2007 vom 21. Dezember 2007 E. 2.4). So handelt es sich beim Entscheid der Einzelrichterin im Summarverfahren (§ 215 Ziff. 34 ZPO/ZH) nicht um einen Entscheid betreffend eine vorsorgliche Massnahme, sodass die Beschwerdegründe im Verfahren vor Bundesgericht nicht auf die Verletzung verfassungsmässiger Rechte beschränkt sind (vgl. Art. 98 BGG), sondern jede Verletzung von Bundesrecht gerügt werden kann (Art. 95 lit. a BGG). Insoweit ist auf die Beschwerde aufgrund der Letztinstanzlichkeit des angefochtenen Entscheids einzutreten.

2.

2.1 Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Soweit die Vorbringen der Beschwerdeführer im von der Vorinstanz verbindlich festgestellten Sachverhalt keine Stütze finden, kann darauf nicht eingetreten werden (BGE 135 III 127 E. 1.5 S. 129; zur Unzulässigkeit von Rügen betreffend die Feststellung des Sachverhalts s. oben, E. 1.2).

2.2 Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG; zur qualifizierten Rügepflicht hinsichtlich der Verletzung von Grundrechten vgl. Art. 106 Abs. 2 BGG). Es ist folglich weder an die in der Beschwerde geltend gemachten Argumente noch an die Erwägungen der Vorinstanz gebunden; es kann eine Beschwerde aus einem anderen als dem angerufenen Grund guthessen und es kann eine Beschwerde mit einer von der Argumentation der Vorinstanz abweichenden Begründung abweisen (BGE 133 II 249 E. 1.4.1 S. 254 mit Hinweisen). Immerhin prüft das Bundesgericht, unter Berücksichtigung der allgemeinen Begründungspflicht der Beschwerde (Art. 42 Abs. 1 und 2 BGG), grundsätzlich nur die geltend gemachten Rügen, sofern die rechtlichen Mängel nicht geradezu offensichtlich sind. Es ist jedenfalls nicht gehalten, wie eine erstinstanzliche Behörde alle sich stellenden rechtlichen Fragen zu untersuchen, wenn diese vor Bundesgericht nicht mehr vorgetragen werden.

3.

Die Beschwerdeschrift ist vom Beschwerdeführer 2 in eigenem Namen und als Parteivertreter der Beschwerdeführerin 1 gemäss Art. 40 BGG unterzeichnet. Der Beschwerde liegt ein vom Beschwerdeführer 3 unterzeichnetes Schreiben bei, in welchem dieser erklärt, er schliesse sich der Beschwerde der Beschwerdeführer 1 und 2 an.

Die am 14. Oktober 2009 der Post übergebene Beschwerde wurde nur dann fristgerecht eingereicht, wenn der angefochtene Entscheid am 14. Juli 2009 oder später zugestellt wurde (Art. 100 Abs. 1 und Art. 46 Abs. 1 lit. b BGG).

Wie in der Beschwerdeschrift ausgeführt wird, ist der angefochtene Entscheid dem Beschwerdeführer 3 einige Tage vor dem 15. Juli 2009, gemäss der elektronischen Sendungsverfolgung im Internet (Track and Trace) effektiv am 10. Juli 2009, zugestellt worden. Daher hat der Beschwerdeführer 3 die Beschwerdefrist nicht eingehalten, und auf die Beschwerde ist, was ihn betrifft, nicht einzutreten.

Die Zustellung an den Beschwerdeführer 2 (auch als Vertreter der Beschwerdeführerin 1) erfolgte am 15. Juli 2007, sodass die Beschwerdeführer 1 und 2 die Beschwerdefrist gewahrt haben.

4.

Durch Beschluss der Versammlung der Stockwerkeigentümer kann der Verwalter unter Vorbehalt allfälliger Entschädigungsansprüche jederzeit abberufen werden (Art. 712r Abs. 1 ZGB). Lehnt die Versammlung der Stockwerkeigentümer die Abberufung des Verwalters unter Missachtung wichtiger Gründe ab, kann jeder Stockwerkeigentümer binnen Monatsfrist die richterliche Abberufung verlangen (Art. 712r Abs. 2 ZGB). Selbst wenn es in der Sache um die Abberufung der Verwaltung geht, richtet sich die Klage gemäss Art. 712r Abs. 2 ZGB gegen die Stockwerkeigentümergeinschaft, sodass ihre Passivlegitimation gegeben ist (MEIER-HAYOZ/REY, Berner Kommentar, 3. Aufl. 1988, N. 98 zu Art. 712l ZGB; Amédéo Wermelinger, Das Stockwerkeigentum, 2004, N. 50 zu Art. 712r ZGB; so implizit BGE 131 III 297; 126 III 177).

4.1 Ob im Einzelfall ein wichtiger Grund vorliegt, entscheidet das Gericht nach seinem Ermessen (Art. 4 ZGB). Es geht dabei um eine Billigkeitsentscheidung, die auf objektiver Interessenabwägung unter Beachtung der Umstände des beurteilten Falles beruht (BGE 128 III 428 E. 4 S. 432; 126 III 177 E. 2a S. 178; je mit Hinweisen). Ermessensentscheide dieser Art überprüft das Bundesgericht an sich frei; es übt dabei aber Zurückhaltung und greift nur ein, wenn die kantonale Instanz von dem ihr zustehenden Ermessen einen falschen Gebrauch gemacht hat, das heisst wenn sie grundlos von in Lehre und Rechtsprechung anerkannten Grundsätzen abgewichen ist, wenn sie Gesichtspunkte berücksichtigt hat, die keine Rolle hätten spielen dürfen, oder wenn sie umgekehrt rechtserhebliche Umstände ausser Acht gelassen hat. Aufzuheben und zu korrigieren sind ausserdem Ermessensentscheide, die sich als im Ergebnis offensichtlich unbillig, als in stossender Weise ungerecht erweisen (BGE 132 III 97 E. 1 S. 99; 130 III 213 E. 3.1 S. 220, 504 E. 4.1 S. 508; 128 III 428 E. 4 S. 432; je mit Hinweisen).

4.2 Wichtige Gründe für die Abberufung der Verwaltung liegen dann vor, wenn einem Stockwerkeigentümer die Fortsetzung des Verwaltungsverhältnisses nach Treu und Glauben nicht mehr zugemutet werden kann, weil das diesem Rechtsverhältnis immanente Vertrauensverhältnis fehlt bzw. zerstört worden ist (BGE 127 III 534 E. 3a S. 536; 126 III 177 E. 2a S. 178; vgl. auch Meier-Hayoz/Rey, a.a.O., N. 18 zu Art. 712r ZGB mit Hinweisen).

Ein wichtiger Grund für die Abberufung liegt etwa dann vor, wenn der Verwalter seinen Aufgaben nicht nachkommt, die ihm anvertrauten Gelder unsorgfältig verwaltet, sich eigenmächtig über Beschlüsse der Stockwerkeigentümerversammlung hinwegsetzt, die Stockwerkeigentümer schikaniert oder beschimpft, unerlaubterweise Hilfspersonen oder Substituten beizieht oder sich eines unehrenhaften Verhaltens schuldig macht (BGE 127 III 534 E. 3a S. 536 mit Hinweis auf Meier-Hayoz/Rey, a.a.O., N. 19 zu Art. 712r ZGB). Leichte Verstösse gegen die Verpflichtungen des Verwalters stellen hingegen keine wichtigen Gründe für die Abberufung dar (BGE 127 III 534 E. 3a S. 536).

5.

5.1 Was den Verzicht auf eine individuelle Heizkostenabrechnung (s. oben, Sachverhalt Bst. B) betrifft, werfen die Beschwerdeführer der Verwaltung vor, sie habe die Stockwerkeigentümergeinschaft vorsätzlich falsch über die Rechtslage belehrt und wider besseres Wissen verschwiegen, dass die Abschaffung der individuellen Heiz- und Nebenkostenabrechnung durch kantonales öffentliches Recht verboten sei. Sie machen geltend, das Obergericht sei in seinem Beschluss vom 9. Juli 2009 davon ausgegangen, dass die Verwaltung diesbezüglich unkorrekt vorgegangen sei. Weiter sei der Sachverhaltsdarstellung zu entnehmen, dass die Verwaltung den Beschluss, von welchem sie gewusst habe, dass er gegen zwingende Normen des öffentlichen Rechts verstosse, vollzogen habe, indem sie die für eine individuelle Heizkostenabrechnung notwendigen Daten gar nicht mehr erhoben und die Abrechnung ohne diese Daten erstellt habe.

5.2 Diese Vorbringen finden im vorinstanzlich festgestellten Sachverhalt jedoch keine Stütze. Das Obergericht hat die Frage, ob die Verwaltung die entsprechende Aufklärung unterlassen hat, vielmehr ausdrücklich offen gelassen. Auch hat es lediglich in allgemeiner Weise darauf hingewiesen, dass ein korrektes Vorgehen der Verwaltung geboten hätte, dass sie die Stockwerkeigentümer auf die Rechtslage hingewiesen hätte, ohne festzustellen, dass der Verwaltung dieser Vorwurf tatsächlich gemacht werden könnte. Damit ist auf diese Rügen nicht einzutreten (BGE 135 III 127 E. 1.5 S. 129; s. oben, E. 2.1).

Im Übrigen setzen sich die Beschwerdeführer mit den obergerichtlichen Erwägungen, weshalb der Verwaltung selbst unter der Annahme, sie habe die entsprechende Aufklärung unterlassen, keine schwere Verfehlung vorzuwerfen wäre, nicht auseinander, sodass auf die Rügen der Beschwerdeführer auch aus diesem Grund nicht eingetreten werden kann.

6.

6.1 Sodann lasten die Beschwerdeführer der Verwaltung an, sie habe es im Rahmen der Beschaffung der Wärmezähler (s. oben, Sachverhalt Bst. B) entgegen einem Beschluss der Beschwerdegegnerin unterlassen, drei Angebote einzuholen. Stattdessen habe sie lediglich die eng mit ihr zusammen arbeitende D. _____ AG angefragt. Auf deren Anraten habe die Verwaltung auch noch eine Offerte der Herstellerin eingeholt, deren Angebot sich nur minimal vom Angebot der D. _____ AG unterschieden habe, da beide dieselben Produkte offeriert hätten. Die beiden Angebote seien gegenüber den Stockwerkeigentümern derart täuschend dargestellt worden, dass nicht erkennbar gewesen sei, dass ihnen die gleichen Wasser- und Wärmezähler zugrunde gelegen hätten. Des Weiteren habe die Verwaltung der Beschwerdegegnerin eine dritte Offerte vorgelegt, die jedoch erstellt worden sei, indem die Offerte der D. _____ AG kopiert, zerschnitten und ins Briefpapier der dritten Offerentin eingeklebt worden sei.

6.2 Das Obergericht führte in diesem Zusammenhang aus, es ergebe sich weder aus Gesetz, Vertrag noch Beschluss eine Pflicht der Verwaltung, nach der günstigsten Variante zu forschen.

Die Beschwerdeführer wenden sich gegen diese obergerichtliche Erwägung und machen geltend, im Verhältnis zwischen Verwaltung und Gemeinschaft bestehe eine allgemeine Treuepflicht. Das Obergericht habe aufgrund der Beweisofferten zu klären, ob der Verwalter seinen Pflichten zur Interessenwahrung gegenüber der Stockwerkeigentümergeinschaft nachgekommen sei. Unhaltbar sei ebenfalls die obergerichtliche Annahme, eine Pflichtverletzung durch die Verwaltung sei jedenfalls nicht schwer.

6.3 Dabei verkennen die Beschwerdeführer, dass sich das Obergericht durchaus mit der Frage der Interessenwahrung gegenüber der Stockwerkeigentümergeinschaft befasst hat, indem es ausgeführt hat, die Einholung dreier Offerten bei verschiedenen Anbietern zum gleichen Produkt sei durchaus sinnvoll, um für das gewollte Produkt ein preiswertes Angebot zu erhalten, die Verwaltung habe mit den Eigentümern Rücksprache genommen bzw. diese über die Inbetriebnahme der neuen Zähler informiert und die eigentliche Vergabe sei nicht durch die Verwaltung, sondern durch den Ausschuss der Stockwerkeigentümer erfolgt. Insofern geht diese Rüge an der obergerichtlichen Argumentation vorbei.

Die Beschwerdeführer beschränken sich ausserdem darauf, auf eine allgemeine Treuepflicht hinzuweisen, begründen jedoch nicht weiter, weshalb diese verletzt worden sein soll, und machen vor Bundesgericht insbesondere nicht geltend, dass und gegebenenfalls weshalb in diesem Zusammenhang die Voraussetzungen für eine gerichtliche Abberufung vorliegen sollen. Insofern erweist sich die Beschwerde als unbegründet.

7.

7.1 Weiter bezichtigen die Beschwerdeführer die Verwaltung einer systematischen Bevorzugung einzelner Gruppen der Stockwerkeigentümergeinschaft im Zusammenhang mit der Kostenverteilung.

7.2 Das Obergericht hielt fest, es habe eine vom Reglement abweichende Abrechnung stattgefunden, sodass insofern eine Pflichtverletzung der Verwaltung vorliege.

Die Beschwerdeführer beziehen sich auf diese Ausführungen im obergerichtlichen Entscheid. Sie machen geltend, dass das Obergericht diese nicht reglementsconforme Abrechnung im Rahmen der Gesamtwürdigung hätte berücksichtigen müssen.

7.3 Dem ist entgegenzuhalten, dass das Obergericht diesen Umstand im Rahmen seiner Gesamtwürdigung durchaus berücksichtigt und als irrelevant oder zumindest vernachlässigbar betrachtet hat, da es sich um einen geringen Betrag und um offenbar einmalige Vorfälle gehandelt habe. Auch diese Rüge geht somit an der vorinstanzlichen Argumentation vorbei, sodass darauf nicht einzutreten ist.

8.

8.1 Ferner bringen die Beschwerdeführer vor, zwei andere Stockwerkeigentümer hätten im Rahmen von Umbauarbeiten eine Wand zur Garage durchbrochen und eine Abwasserleitung durch diese gezogen, was der Verwaltung bekannt gewesen sei; sie habe diesen Umstand deshalb verschwiegen, weil für die Umbauten eine Baubewilligung nötig gewesen wäre.

Die Beschwerdeführer machen geltend, die Vorinstanz habe in ihrem Entscheid, in welchem sie die betreffenden Vorbringen als irrelevant bezeichnet hatte, nur das formelle Argument verwendet, es handle sich bei der Stockwerkeigentümergeinschaft und der Gemeinschaft der Garageneigentümer um verschiedene Gemeinschaften. Sie habe nicht berücksichtigt, dass ein mögliches Fehlverhalten seitens der beiden Stockwerkeigentümer in Bezug auf baubewilligungspflichtige Änderungen vorliege und diese die Mauer zur Einstellgarage durchbrochen sowie eine Abwasserleitung gelegt hätten und dass die Verwaltung ein solches Verhalten decke, sodass massiv gegen Reglement, Bauordnung und feuerpolizeiliche Vorschriften verstossen worden sei.

8.2 Diesbezüglich ist den Beschwerdeführern zunächst entgegenzuhalten, dass sie sich mit ihren Rügen primär nicht gegen die Verwaltung, sondern gegen die beiden anderen Stockwerkeigentümer richten, welche die betreffenden Umbauarbeiten vorgenommen haben. Ausserdem ist aus der Beschwerde nicht ersichtlich, welche konkrete Verhaltensweise sie der Verwaltung zum Vorwurf machen und worin ein Verstoss gegen Reglement, Bauordnung oder feuerpolizeiliche Vorschriften liegen soll. Die blosser Untätigkeit der Verwaltung stellt für sich jedenfalls noch keinen wichtigen Grund i.S.v. Art. 712r Abs. 2 ZGB dar. Damit erweisen sich die Rügen der Beschwerdeführer, soweit sie überhaupt genügend substantiiert sind, als unbegründet.

9.

9.1 Schliesslich führten die Beschwerdeführer mit Noveneingabe an das Obergericht vom 9. April 2009 aus, es seien gegen unbekannte Mitglieder der Verwaltung polizeiliche Ermittlungen wegen Verdachts des Betrages und/oder der ungetreuen Geschäftsführung zu Lasten der Beschwerdegegnerin angehoben, das Verfahren sei aber eingestellt worden. Der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin habe auch im Strafverfahren die Interessenwahrung der Tatverdächtigen

übernommen. Der mit diesen Arbeiten verbundene Zeitaufwand sei jedoch der Beschwerdegegnerin zusammen mit den Ausgaben für die anwaltliche Vertretung im Zivilverfahren belastet worden, ohne dass eine Ermächtigung der Gemeinschaft dafür bestanden hätte. Damit sei der von der Beschwerdegegnerin genehmigte Budgetrahmen für Beratungs- und Rechtskosten im Jahre 2008 von Fr. 6'000.-- um mehr als Fr. 1'200.-- überschritten worden. Auf diese Weise sei einmal mehr das Vertrauen der Mitglieder der Gemeinschaft in die Verwaltung aufs Schwerste erschüttert worden. Ausserdem liege eine Interessenkollision der Verwaltung vor, sodass sie verpflichtet gewesen wäre, den Vorgang offenzulegen, was sie jedoch nicht getan und damit ihre Verpflichtungen gegenüber der Gemeinschaft verletzt habe.

Das Obergericht hat die betreffenden Vorbringen der Beschwerdeführer als neue Behauptungen i.S.v. § 115 Ziff. 2 ZPO/ZH behandelt und damit als Noven zugelassen.

9.2 Soweit sich die Beschwerde vor Bundesgericht auf die Noveneingabe bezieht, beruht sie auf Tatsachen, welche sich erst nach der Versammlung der Stockwerkeigentümer vom 12. April 2007 zugetragen haben, an welcher die Abberufung der Verwaltung abgelehnt worden ist (s. oben, Sachverhalt Bst. C). Fraglich ist, ob solche Umstände - unabhängig von ihrer prozessualen Zulässigkeit als Noven - im Rahmen des vorliegenden Abberufungsverfahrens überhaupt zu berücksichtigen sind.

9.2.1 Die gerichtliche Abberufung des Verwalters gemäss Art. 712r Abs. 2 ZGB setzt voraus, dass der Versammlung der Stockwerkeigentümer ordnungsgemäss Antrag auf Abberufung des Verwalters gestellt worden ist und die Versammlung die Abberufung unter Missachtung wichtiger Gründe abgelehnt hat (BGE 131 III 297 E. 2.3.2 S. 298, E. 2.3.3 S. 299; s. oben, E. 4). Dem einzelnen Stockwerkeigentümer steht somit nicht das Recht zu, direkt ohne vorgängige Anrufung der Stockwerkeigentümerversammlung zwecks Abberufung des Verwalters an den Richter zu gelangen (BGE 131 III 297 E. 2.3.2 S. 298; Meier-Hayoz/Rey, a.a.O., N. 17 zu Art. 712r ZGB). Ebenfalls genügt es für eine gerichtliche Abberufung nicht, wenn die Versammlung vorgängig nicht mit der Abberufung, sondern mit der Wiederwahl des Verwalters befasst war (BGE 131 III 297 E. 2.3.3 S. 299).

9.2.2 Damit wäre vorab zu entscheiden, ob im Rahmen der gerichtlichen Abberufung auch Umstände geltend gemacht werden können, welche erst nach dem Zeitpunkt der Stockwerkeigentümerversammlung betreffend die Abberufung eingetreten sind. Diese Frage hatte das Bundesgericht bis jetzt noch nicht zu beurteilen. In der einschlägigen Literatur findet sich ebenfalls keine Stellungnahme dazu (zum Erfordernis der vorgängigen Verweigerung der Abberufung durch die Stockwerkeigentümerversammlung vgl. René Bösch, in: Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch, Bd. II, 3. Aufl. 2007, N. 4 zu Art. 712r ZGB; Meier-Hayoz/Rey, a.a.O., N. 16 f. zu Art. 712r ZGB; Heinz Rey, Die Grundlagen des Sachenrechts und das Eigentum, 3. Aufl. 2007, S. 243 Rz. 922; Rey/Maetzke, Schweizerisches Stockwerkeigentum, 3. Aufl. 2009, S. 98 Rz. 384; Schmid/Hürlimann-Kaup, Sachenrecht, 3. Aufl. 2009, S. 252 Rz. 1068; Simonius/Sutter, Schweizerisches Immobiliarsachenrecht, Bd. I, 1994, S. 547 § 15 Rz. 76; Paul-Henri Steinauer, Les droits réels, Tome premier, 4. Aufl. 2007, S. 464 Rz. 1332; Rolf H. Weber, Die Stockwerkeigentümergeinschaft, 1979, S. 454; Wermelinger, a.a.O., N. 51 f. zu Art. 712r ZGB). Das Erfordernis der vorgängigen Ablehnung der Abberufung durch die

Stockwerkeigentümerversammlung unter Missachtung wichtiger Gründe (s. oben, E. 9.2.1) spräche gegen die Zulässigkeit der Geltendmachung solcher neuer Umstände, insbesondere wenn diese nicht nur die Interessen einzelner Stockwerkeigentümer, sondern die der gesamten Stockwerkeigentümergeinschaft betreffen. Wie es sich damit verhält, kann jedoch offen bleiben, da sich die in diesem Zusammenhang erhobenen Rügen als unbegründet erweisen, soweit sie überhaupt genügend substantiiert sind (s. unten, E. 9.5).

9.3 Das Obergericht erwog, es handle sich bei dem in Diskussion stehenden Aufwand im Verhältnis zum Gesamtaufwand um betragsmässig untergeordnete Positionen. Dem der Honorar- und Kostennote beigelegten Journal lasse sich entnehmen, dass es lediglich um zwei Telefonate, einen Brief sowie einen Mailverkehr zwischen dem Anwalt und der Polizei gehe. Der überwiegende Teil der Aufwandsposten sei durch Bemühungen des Rechtsvertreters im Zivilverfahren - insbesondere im Rekursverfahren - entstanden. Zum andern stünden die fraglichen Kosten, die der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin für das Strafverfahren in Rechnung gestellt habe, mit dem vorliegenden Verfahrensgegenstand, der Abberufung der Verwaltung, in engem Zusammenhang. Weiter hätten die Stockwerkeigentümer die Möglichkeit gehabt, die Rechnung des Anwalts einzusehen, wovon der Beschwerdeführer 2 offensichtlich selber Gebrauch gemacht habe. Die Verwaltung habe nicht versucht, die Belastung der fraglichen Kosten zu verheimlichen, sondern habe sie - zumindest auf entsprechende Anfrage hin - offen gelegt. Schliesslich sei die Position "Beratungs- und

Rechtskosten" in der Jahresrechnung 2008 mit Fr. 7'292.50 ausserordentlich hoch und damit auffällig, was eine Überprüfung durch die Stockwerkeigentümer nahelege. Insgesamt liege keine schwere Verfehlung der Verwaltung vor.

Aus diesen Gründen liess das Obergericht offen, ob die fraglichen Kosten des Rechtsanwaltes in Vertretung der Angeschuldigten oder in Vertretung der Gemeinschaft (aufgrund ihrer Auskunftspflicht) entstanden sind. Es führte aus, der ihm eingereichte Mailverkehr spreche dafür, dass die Kontakte zwischen dem Anwalt und der Polizei zum Zweck gehabt hätten, Letztere über den Stand des Zivilverfahrens zu unterrichten.

9.4 Die Beschwerdeführer rügen, dass die Vorinstanz angenommen habe, die Verwendung von Vermögenswerten einer Stockwerkeigentümergeinschaft sei für die Verteidigung von Organen unter Umständen auch ohne ausdrückliche Zustimmung dieser Gemeinschaft zulässig, und dass diese Annahme gegen den allgemeinen Rechtsgrundsatz verstosse, wonach derjenige, welcher für fremdes Vermögen zu sorgen, dieses zu verwalten oder zur Bezahlung von Auslagen, Reparaturen etc. entgegenzunehmen und zu verwenden habe, dieses Vermögen nie im eigenen Interesse einsetzen dürfe. Ausserdem habe sich der Vorwurf des strafbaren Verhaltens gegen die Verwaltung und nicht gegen die Gemeinschaft gerichtet, sodass Letztere kein eigenes Interesse daran habe, dass sich dieser Vorwurf als falsch erweise. Die obergerichtliche Annahme führte zu einer unzulässigen Interessenvermischung und sei gleichzeitig eine Einladung an die Verwaltung, sich am Vermögen der Gemeinschaft über das vertraglich vereinbarte Mass hinaus zu bereichern.

9.5 Diese Rügen vermögen das Argument im vorinstanzlichen Entscheid jedoch nicht zu entkräften, die fraglichen Kosten für das Strafverfahren stünden mit dem vorliegenden Verfahrensgegenstand - der Abberufung der Verwaltung - in engem Zusammenhang. Das Obergericht hat durchaus erkannt, dass sich der Vorwurf des strafbaren Verhaltens gegen die Verwaltung und nicht gegen die Gemeinschaft gerichtet hat. Der Einwand der Beschwerdeführer, die Gemeinschaft habe kein eigenes Interesse daran, dass sich der Vorwurf des strafbaren Verhaltens als falsch erweise, ändert daran ebenfalls nichts.

Im Übrigen machen die Beschwerdeführer nicht geltend, die Verwaltung habe die betreffenden Kosten nicht korrekt abgerechnet (zur Bedeutung der korrekten Regelung der finanziellen Angelegenheiten im Abberufungsverfahren vgl. BGE 126 III 177 E. 2c/dd S. 181), und äussern sich auch nicht zur Frage, ob und in welchem Umfang die fraglichen Kosten des Rechtsanwaltes in Vertretung der Angeschuldigten oder in Vertretung der Gemeinschaft entstanden sind und ob die Kontakte zwischen dem Anwalt und der Polizei die Erteilung der Auskunft über den Stand des Zivilverfahrens bezweckt haben.

Vor diesem Hintergrund hat das Obergericht kein Bundesrecht verletzt, wenn es angenommen hat, es liege keine schwere Verfehlung der Verwaltung vor, welche eine Abberufung rechtfertigte. Somit ist die Beschwerde auch insoweit, sofern überhaupt genügend substantiiert, unbegründet.

10.

Zusammenfassend ist auf die Beschwerde des Beschwerdeführers 3 nicht einzutreten. Die Beschwerde der Beschwerdeführer 1 und 2 ist abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.

Bei diesem Verfahrensausgang sind die Gerichtskosten sämtlichen Beschwerdeführern unter solidarischer Haftbarkeit aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 und 5 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Auf die Beschwerde des Beschwerdeführers 3 wird nicht eingetreten.

2.

Die Beschwerde der Beschwerdeführer 1 und 2 wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

3.

Die Gerichtskosten von Fr. 3'000.-- werden den Beschwerdeführern 1, 2 und 3 unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt.

4.

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

Lausanne, 9. November 2009
Im Namen der II. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts
Die Präsidentin: Der Gerichtsschreiber:

Hohl Rapp