Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}

5A 53/2015

Urteil vom 13. Mai 2015

II. zivilrechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter von Werdt, Präsident,
Bundesrichter Schöbi, Bovey,
Gerichtsschreiber Möckli.

Verfahrensbeteiligte
Stockwerkeigentümergemeinschaft C._____,
vertreten durch Rechtsanwalt Robert Hadorn,
Beschwerdeführerin,

gegen

1. H.H._____,
2. I.H._____,
3. A.A._____,
4. B.A._____,
alle vier vertreten durch Rechtsanwalt Markus Holenstein,
Beschwerdegegner.

Gegenstand
Vollstreckung,

Beschwerde gegen das Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich, II. Zivilkammer, vom 5. Januar 2015.

Sachverhalt:

A.
H.H._____ und I.H._____ sowie A.A._____ und B.A._____ sind Stockwerkeigentümer des Wohnbaukastens "C._____" an der F._____strasse in U._____. Vor dem Bezirksgericht Horgen führten sie einen Prozess gegen die Stockwerkeigentümergemeinschaft, dessen Gegenstand die Anfechtung des Beschlusses vom 11. November 2011 war. Anlässlich der Instruktionsverhandlung vom 24. April 2013 schlossen die Parteien einen Vergleich, welcher u.a. den Wortlaut hat: "Die Stockwerkeigentümergemeinschaft räumt sämtlichen Eigentümern das Benutzungsrecht am "Link" (inkl. Treppenhaus) des Hauses Nr. 41 ein. Jeder Eigentümer erhält einen Schlüssel zu diesem Treppenhaus."

B.
Am 27. Mai 2014 reichten die erwähnten Stockwerkeigentümer beim Bezirksgericht Horgen ein Vollstreckungsgesuch ein, in welchem sie verlangten, der Stockwerkeigentümergemeinschaft "C._____" sei zu befehlen, ihnen sofort je einen Schlüssel zum Treppenhaus Nr. 41 der Liegenschaft "Wohnbaukasten C._____" auszuhändigen; für den Fall, dass die Stockwerkeigentümergemeinschaft dem Befehl nicht innert fünf Tagen ab formeller Rechtskraft der richterlichen Anordnung nachkommen sollte, seien die geeigneten Zwangsmassnahmen anzuordnen.
Mit Urteil vom 5. November 2014 hiess das Bezirksgericht Horgen das Gesuch unter Androhung der Ungehorsamsstrafe von Art. 292 StGB gut.
Mit Urteil vom 5. Januar 2015 wies das Obergericht des Kantons Zürich die von der Stockwerkeigentümergemeinschaft erhobene Beschwerde ab.

C.
Gegen das obergerichtliche Urteil hat die Stockwerkeigentümergemeinschaft "C._____" am 19. Januar 2015 eine Beschwerde eingereicht mit dem Begehren um dessen Aufhebung und Abweisung des Vollstreckungsgesuchs. Mit Präsidialverfügung vom 13. Februar 2015 wurde der Beschwerde die aufschiebende Wirkung erteilt. In der Sache selbst wurden keine Vernehmlassungen eingeholt.

Erwägungen:

1.
Angefochten ist der verfahrensabschliessende Entscheid der oberen kantonalen Instanz betreffend die Vollstreckung eines im Rahmen der Anfechtung eines Beschlusses der Stockwerkeigentümergemeinschaft geschlossenen gerichtlichen Vergleichs mit einem Streitwert von Fr. 40'000.--; die Beschwerde in Zivilsachen ist somit gegeben (Art. 72 Abs. 1, Art. 74 Abs. 1 lit. b, Art. 75 Abs. 1 und Art. 90 BGG).

2.
Im kantonalen Verfahren ging es um den Einwand der Beschwerdeführerin, im Rahmen der Stockwerkeigentümerversammlung vom 24. März 2014 sei die Zugangsregelung abgeändert worden und die Abgabe von Schlüsseln zum Treppenhaus Nr. 41 an die Beschwerdegegner sei dabei nicht mehr vorgesehen. Das Bezirksgericht befand, dem Versammlungsprotokoll sei nicht zu entnehmen, dass die Stockwerkeigentümer an der Versammlung vom 24. März 2014 einer Änderung des Vergleichs vom 24. April 2013 zugestimmt hätten.
Das Obergericht erwog, die Stockwerkeigentümergemeinschaft sei im Rahmen ihrer Verwaltungstätigkeit - wozu eine Zutrittsregelung gehöre - vermögens-, handlungs-, partei- und prozessfähig (Art. 712l ZGB) und sie könne dabei auch gegenüber ihren eigenen Mitgliedern Verpflichtungen eingehen. Die Verpflichtung zur Schlüsselherausgabe könne nicht nur durch Zustimmung aller Stockwerkeigentümer, sondern auch durch eine Willenserklärung des rechtsgeschäftlich bestellten Vertreters begründet werden; im Anfechtungsverfahren vor Bezirksgericht sei die Stockwerkeigentümergemeinschaft durch Rechtsanwalt Hadorn gültig vertreten gewesen und dieser habe sie verpflichten können. An der so begründeten Herausgabepflicht ändere nichts, dass diese an der nächsten Versammlung zur Aufnahme ins Reglement traktandiert und dort abgelehnt worden sei, denn aus dem Vergleich ergebe sich die angebliche Konstitutivwirkung der Aufnahme im Reglement nicht. Ein Schuldner könne sich auch nicht durch einseitige Erklärung einer Verpflichtung entledigen; weil der Beschluss jedoch einstimmig ergangen sei, stelle sich die Frage eines Forderungsverzichts im Sinn von Art. 115 OR. Aus dem Wortlaut des Beschlusses, wonach die Lifte 39/41 oder 41/43 als Zugang zum Dach
benutzt werden dürften, ergebe sich aber nach dem Vertrauensprinzip keine Aufhebung der Verpflichtung aus dem Vergleich, den Stockwerkeigentümern einen Schlüssel zum "Link" des Hauses 41 herauszugeben. Nichts daran ändere der Hinweis der Beschwerdeführerin, dass der Beschwerdegegner 3 an der Versammlung erklärt habe, auch mit dem gefassten Beschluss werde das Gerichtsurteil (gemeint: der gerichtlich genehmigte Vergleich) nicht eingehalten und er sollte einen Schlüssel bekommen. Diese Erklärung sei zwar redundant gewesen, aber dadurch werde ein Standpunkt nicht abgeschwächt, sondern bekräftigt; nach Treu und Glauben könne die Erklärung des Beschwerdegegners 3 nicht als Verzicht auf seinen Anspruch aus dem Vergleich vom 24. April 2013 ausgelegt werden.

3.
Die Beschwerdeführerin räumt ein, dass dem Wortlaut des neuen Beschlusses an der Versammlung vom 24. März 2014 nicht entnommen werden kann, dass die Verpflichtung aus dem Vergleich vom 24. April 2013 abgeändert worden ist. Sie stellt sich aber auf den Standpunkt, dass der neue Beschluss diesen Sinn habe, was sich aus der Feststellung des Beschwerdegegners 3 ergebe, wonach mit dem Beschluss das Gerichtsurteil bzw. der Vergleich nicht eingehalten werde. Diese Bemerkung des Beschwerdegegners 3 sei rechtlich nicht erforderlich gewesen und gebe den Sinn des einstimmig getroffenen neuen Beschlusses wieder. Die obergerichtliche Auslegung der Feststellung des Beschwerdegegners 3 und damit auch des neuen Beschlusses widerspreche dem Vertrauensprinzip und sei willkürlich.
Diesen Ausführungen ist nicht zu folgen. Die protokollarisch vermerkte Feststellung des Beschwerdegegners 3, wonach mit dem Beschluss dem Vergleich nicht nachgelebt werde und er weiterhin Anrecht auf einen Schlüssel habe, kann nicht dahingehend ausgelegt werden, dass nach seinem Verständnis die Verpflichtungen aus dem Vergleich durch Verzicht aller Stockwerkeigentümer derogiert worden wären, denn diesfalls hätte er dem Beschluss offensichtlich nicht zugestimmt. Eine Einstimmigkeit konnte sich - gerade angesichts der protokollierten Erklärung des Beschwerdegegners

3 - nur deshalb ergeben, weil die Beschwerdegegner nach Treu und Glauben davon ausgehen durften, dass es sich bei der Erschliessung durch die Aufzüge um eine zusätzliche Möglichkeit handle, um auf das Dach des Gebäudes und dort zu den Technikzylindern zu gelangen. Eine Rechtswidrigkeit ist deshalb in den obergerichtlichen Erwägungen, welche vorstehend wiedergegeben sind, nicht zu erblicken; vielmehr überzeugen sie.

4.
Für den Fall einer objektivierten Vertragsauslegung, wie sie vorstehend erfolgt ist, macht die Beschwerdeführerin subsidiär geltend, das Obergericht hätte durch Einvernahme der als Zeugen offerierten Stockwerkeigentümer darüber Beweis abnehmen müssen, ob die an der Versammlung anwesenden Mitglieder der Gemeinschaft die einstimmigen Beschlüsse tatsächlich als Aufhebung der Verpflichtung zur Übergabe von Schlüsseln zum Treppenhaus Nr. 41 verstanden hätten. Es sei geradezu haltlos und mithin willkürlich, wenn das Obergericht in Übereinstimmung mit dem Bezirksgericht Horgen behaupte, nicht zu wissen, was die angebotenen Zeugen bezeugen könnten. Dass keine Zeugenbefragung durchgeführt worden sei, verletze im Übrigen auch das rechtliche Gehör.

4.1. Die Beschwerdeführerin bestreitet nicht, dass die Stockwerkeigentümergemeinschaft im Rahmen ihrer Verwaltungstätigkeit gemäss Art. 712l Abs. 2 ZGB durch Abschluss eines gerichtlich genehmigten Vergleichs die Verpflichtung zur Herausgabe von Schlüsseln für das Treppenhaus Nr. 41 an die Stockwerkeigentümer eingegangen ist. Die Beschwerdeführerin stellt auch nicht in Frage, dass sie sich dieser Verpflichtung nicht durch blossen Mehrheitsbeschluss entledigen kann, so wie es beispielsweise auch einer Aktiengesellschaft nicht möglich wäre, sich vertraglich eingegangenen Verpflichtungen durch einen Generalversammlungsbeschluss zu entziehen. Vielmehr scheint die Beschwerdeführerin mit ihren Vorbringen darauf abzuzielen, dass im einstimmigen Beschluss ein tatsächlicher Verzicht sämtlicher Stockwerkeigentümer auf die sich aus dem gerichtlich genehmigten Vergleich ergebenden Ansprüche zu sehen sei, was mit einer Zeugenbefragung hätte bewiesen werden können.

4.2. Das Obergericht hat zu den Beweisanträgen befunden (angefochtener Entscheid, S. 9), ein anderer übereinstimmender tatsächlicher Wille der Stockwerkeigentümer, als er sich bei einer Auslegung nach dem Vertrauensprinzip ergebe, habe die Beschwerdeführerin vor erster Instanz nicht substanziiert behauptet und das Bezirksgericht habe diesbezüglich zu Recht festgehalten, es sei nicht dargelegt, was die offerierten Zeugen bezeugen könnten.
Darin liegt eine antizipierte Beweiswürdigung, welche ein Teil der Beweiswürdigung ist, die vom Bundesgericht nur auf Willkür hin überprüft werden kann (BGE 138 III 374 E. 4.3.2 S. 376). Dies würde klar und detailliert erhobene Rügen voraussetzen, während auf bloss appellatorischen Ausführungen, mit welchen die Dinge aus eigener Sicht geschildert werden, nicht eingetreten werden kann (BGE 134 II 244 E. 2.2 S. 246; 140 II 264 E. 2.3 S. 266).
Die Beschwerdeführerin zeigt nicht substanziiert auf, inwiefern die Zeugeneinvernahme einen abweichenden tatsächlichen Willen der Stockwerkeigentümer ergeben hätte. Aber selbst bei ausführlich begründeten Rügen könnte es ihr nicht gelingen, Willkür aufzeigen, weil ihre Beweisanträge zum Beweis ihrer Behauptung untauglich waren: Sie hat in ihrer erstinstanzlichen Stellungnahme eine grössere Zahl von Stockwerkeigentümern als Zeugen angerufen. Deren tatsächlicher Wille bei der Stimmabgabe anlässlich der Versammlung vom 24. März 2014 ist aber für das Beweisthema des vorliegenden Verfahren nicht von Belang. Die Beschwerdeführerin müsste nämlich beweisen, dass die heutigen Beschwerdegegner bei der Stimmabgabe in tatsächlicher Hinsicht einen Verzichtswillen hatten. Es ist nicht zu sehen, inwiefern der Beweis für den inneren Willen der Beschwerdegegner durch eine Befragung anderer Stockwerkeigentümer geführt werden könnte; wenn schon wären diesbezüglich die Beschwerdegegner zu befragen gewesen. Dass sie als Beweismittel die Parteibefragung der Beschwerdegegner beantragt hätte, behauptet die Beschwerdeführerin aber nirgends und solches ist aus den Akten auch nicht ersichtlich.
Vor dem geschilderten Hintergrund ist in der antizipierten Beweiswürdigung der kantonalen Instanzen, wonach die Einvernahme der Zeugen für den Beweis der Behauptung der Beschwerdeführerin entbehrlich ist, nicht ansatzweise Willkür zu erkennen.

4.3. Soweit eine antizipierte Beweiswürdigung vor dem Willkürverbot standhält, liegt in ihr auch keine Verletzung des rechtlichen Gehörs im Sinn von Art. 29 Abs. 2 BV begründet (BGE 129 III 18 E. 2.6 S. 24; 131 I 153 E. 3 S. 157; 134 I 140 E. 5.3 S. 148; zuletzt Urteile 5A 795/2012 vom 21. Februar 2013 E. 3; 5A 877/2013 vom 10. Februar 2014 E. 4.1.3).

5.

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Beschwerde abzuweisen ist, soweit auf sie eingetreten werden kann. Die Gerichtskosten sind der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 BGG). Den Beschwerdegegnern ist für die Stellungnahme zur Frage der aufschiebenden Wirkung keine Entschädigung geschuldet, weil diesbezüglich nicht in ihrem Sinn entschieden wurde.

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.
Die Beschwerde in Zivilsachen wird abgewiesen, soweit auf sie einzutreten ist.

2.
Die Gerichtskosten von Fr. 2'500.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt.

3.
Dieses Urteil wird den Parteien und dem Obergericht des Kantons Zürich, II. Zivilkammer, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 13. Mai 2015
Im Namen der II. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: von Werdt

Der Gerichtsschreiber: Möckli