

BGer 5A_663/2024 vom 10. Oktober 2024

Bundesgericht, 2024-10-10, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5A_663_2024

FR: TF 5A_663/2024 du 10 octobre 2024

IT: TF 5A_663/2024 del 10 ottobre 2024

Erwägungen

E. 1

Angefochten ist ein kantonal letztinstanzlicher Entscheid betreffend die Abberufung der Verwalterin mit einem (obergerichtlich festgestellten und beschwerdeweise nicht beanstandeten) Streitwert von Fr. 6'300.--. Somit ist nicht die Beschwerde in Zivilsachen, sondern die subsidiäre Verfassungsbeschwerde gegeben (Art. 72 Abs. 1, Art. 74 Abs. 1 lit. b, Art. 75 Abs. 1 und Art. 113 BGG), welche denn auch ergriffen worden ist.

E. 2

Mit der subsidiären Verfassungsbeschwerde kann einzig die Verletzung verfassungsmässiger Rechte gerügt werden (Art. 116 BGG), wofür das strenge Rügeprinzip gilt (Art. 106 Abs. 2 i.V.m. Art. 117 BGG). Dies bedeutet, dass anhand der Erwägungen des angefochtenen Entscheides klar und detailliert darzulegen ist, inwiefern verfassungsmässige Rechte verletzt worden sein sollen, während auf appellatorische Ausführungen nicht eingetreten werden kann (BGE 134 II 244 E. 2.2; 140 III 264 E. 2.3). Die Beschwerdeführerin erhebt nirgends Verfassungsrügen und zeigt mit ihren Ausführungen auch von der Sache her keine Verletzung irgendwelcher verfassungsmässiger Rechte auf. Die Beschwerde bleibt somit unbegründet und es kann auf sie nicht eingetreten werden.

E. 3

Nur der Vollständigkeit halber sei in gebotener Kürze festgehalten, dass der Beschwerde selbst dann kein Erfolg hätte beschieden sein können, wenn die Beschwerdeführerin substantiierte Verfassungsrügen, namentlich Willkürrügen erhoben hätte: Zunächst hat das Obergericht zutreffend festgehalten, dass die Beschwerdeführerin seinerzeit den Beschluss betreffend Erhöhung der Beiträge nicht anfocht und es vorliegend nur um die Frage der Abberufung der Verwalterin gehen kann. Sodann hat es zur Sache erwogen, dass gemäss Ziff. 35 und 49 des Stockwerkeigentümerreglementes Beschlüsse grundsätzlich mit der Mehrheit nach Köpfen und Wertquoten gefasst werden. Nach Ziff. 36 sei Einstimmigkeit allerdings u.a. erforderlich, "soweit es um die Zuständigkeit zu Verwaltungshandlungen und die Verbindlichkeit von Beschlüssen der Stockwerkeigentümer" geht. Die Beschwerdeführerin will und wollte daraus ableiten, dass nur Beschlüsse über neue Gegenstände mit Mehrheit gefasst werden können, die Abänderung bereits geregelter Punkte aber Einstimmigkeit erfordert. Das Obergericht hat diese Ansicht aufgrund einer grammatikalischen und teleologischen Auslegung verworfen und ist davon ausgegangen, dass die Erhöhung der Beiträge für den Erneuerungsfonds mit Mehrheitsbeschluss erfolgen konnte. Ohnehin würde aber selbst das Gegenteil nicht zur Abberufung der Verwalterin berechtigen, weil dies "wichtige Gründe" voraussetze, welche nur gegeben wären, wenn sie ihre Treuepflichten schwer verletzt hätte, was nicht der Fall sei: Sie habe Rücksprache mit

einem Anwalt genommen, sei aufgrund dieser Konsultation von der Rechtmässigkeit des Beschlusses ausgegangen und habe in der Folge nur ihre Pflicht erfüllt, indem sie die Ausstände eingefordert habe; dies zeige, dass sie ihre Aufgabe als Verwalterin richtig habe erfüllen wollen und weder unsorgfältig noch böswillig gegenüber der Beschwerdeführerin gehandelt habe. Was an diesen Erwägungen verfassungsverletzend sein, namentlich gegen das Willkürverbot (Art. 9 BV) verstossen könnte, ist aus den Ausführungen in der Beschwerde, selbst wenn diese in Form von Verfassungsrügen erhoben worden wären, nicht ersichtlich.

E. 4

Die Gerichtskosten sind der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 BGG).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.