

BGer 5A_71/2024 vom 13. März 2024

Bundesgericht, 2024-03-13, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5A_71_2024

FR: TF 5A_71/2024 du 13 mars 2024

IT: TF 5A_71/2024 del 13 marzo 2024

Erwägungen

E. 1

Angefochten ist ein kantonal letztinstanzliches Urteil betreffend eine Zivilrechtsstreitigkeit mit Fr. 30'000.-- übersteigendem Streitwert; die Beschwerde in Zivilsachen steht grundsätzlich offen (Art. 72 Abs. 1, Art. 74 Abs. 1 lit. b, Art. 75 Abs. 1 und Art. 90 BGG).

E. 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; 149 III 81 E. 1.3).

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).

E. 3

Soweit sich die Beschwerdeführerin weitschweifig zu einer angeblichen Verletzung der Informationspflicht durch frühere Verwaltungen äussert, kann auf die Beschwerde von vornherein nicht eingetreten werden, weil der Streitgegenstand im Rechtsmittelverfahren nicht ausgedehnt werden kann (BGE 136 II 457 E. 4.2; 136 V 362 E. 3.4.2 ; 142 I 155 E. 4.4.2) und neue Begehren vor Bundesgericht unzulässig sind (Art. 99 Abs. 2 BGG). Bereits das Obergericht ist mit Verweis auf Art. 317 Abs. 1 ZPO darauf nicht eingetreten.

Offenkundig stehen die Ausführungen im Zusammenhang mit der Behauptung der Nichtigkeit der an der Versammlung vom 7. Januar 2019 gefassten genehmigenden Beschlüssen und den diesbezüglichen Vorbringen der Beschwerdeführerin, an der Versammlung hätten Nichteigentümer teilgenommen, weil die Verwaltung nie Eigentümerlisten vorgelegt habe, und die Wertquoten bzw. die Abrechnungen der letzten 40 bzw. 50 Jahre seien falsch, worüber die Verwaltung nie Rechenschaft geleistet habe und wofür sie (Beschwerdeführerin) den vorliegend eingeklagten Forderungen in entsprechendem Umfang Verrechnungsforderungen entgegenstelle.

Diesbezüglich hat das Obergericht festgehalten, dass für die erste Behauptung die Beschwerdeführerin beweispflichtig gewesen wäre und sie den Beweis anhand eines Grundbuchauszuges auch ohne Weiteres hätte erbringen können, im Übrigen aber die von der Beschwerdeführerin nicht bestrittenen Eigentümer ohnehin eine deutliche Mehrheit

nach Köpfen und Wertquoten gebildet hätten, und dass die zweite Behauptung an der Sache vorbeigehe, weil die Wertquoten nicht Streitgegenstand seien und sich die behaupteten Verrechnungsforderungen wenn schon gegen die aus dem angeblich falschen Kostenverteilungsschlüssel begünstigten Stockwerkeigentümer und nicht gegen die Stockwerkeigentümergeinschaft als vorliegende Prozesspartei richten würden. Inwiefern in diesem Kontext eine willkürliche Sachverhaltsfeststellung bzw. Beweiswürdigung oder eine Rechtsverletzung vorliegen soll, wird nicht dargelegt.

E. 4

Dreh- und Angelpunkt der Beschwerde ist die Behauptung, die an der Versammlung vom 7. Januar 2019 gefassten genehmigenden Beschlüsse seien nichtig.

E. 4.1

Die Einladung zur Versammlung vom 7. Januar 2019 ging von drei Stockwerkeigentümern aus, wobei die Beschwerdeführerin die Eigentümergeinschaft des einen bestritten hatte. Sie machte geltend, bei 15 Stockwerkeigentümern habe folglich nicht das nötige Fünftel im Sinn von Art. 64 Abs. 3 i.V.m. Art. 712m Abs. 2 ZGB die Versammlung einberufen.

Die kantonalen Instanzen hielten fest, dass die Versammlung grundsätzlich durch die Verwaltung einberufen werde (Art. 712n Abs. 1 ZGB) und gemäss der von der Beschwerdeführerin zitierten Normen ein Fünftel der Stockwerkeigentümer von der Verwaltung verlangen könne, eine Versammlung einzuberufen. Die betreffenden Stockwerkeigentümer könnten jedoch nicht selbst eine Versammlung einberufen (Urteil 5A_48/2022 vom 10. Mai 2022 E. 6.1.2.1). Soweit - wie zur betreffenden Zeit bei der Beschwerdegegnerin der Fall - gar keine Verwaltung bestellt (gewesen) sei, gelte nach dem zitierten Entscheid und nach einhelliger Lehre vielmehr, dass in analoger Anwendung von Art. 647a ZGB jeder Stockwerkeigentümer individuell und unmittelbar berechtigt sei, eine Versammlung einzuberufen.

Dies scheint nunmehr auch die Beschwerdeführerin anzuerkennen, denn sie erhebt diesbezüglich keine Rüge mehr; vielmehr macht sie geltend, soweit auch das Bundesgericht von dieser Sichtweise ausgehe, halte sie jedenfalls daran fest, dass an der Versammlung nicht 100 % der im Grundbuch eingetragenen Eigentümer anwesend oder vertreten gewesen seien. Diesbezüglich kann indes auf E. 3 verwiesen werden, wonach die Beschwerdeführerin ihre Behauptung im kantonalen Verfahren hätte substantiieren und belegen müssen.

Als Folge stösst die weitere Behauptung ins Leere, es gelte das absolute Einstimmigkeitsprinzip, welches die Anwesenheit aller Stockwerkeigentümer gebiete; darauf ist mithin nicht näher einzugehen.

E. 4.2

Die Beschwerdeführerin geht weiter davon aus, dass die Beschlüsse auch inhaltlich nichtig seien:

Soweit sie behauptet, nichtige Beschlüsse (diejenigen aus den Jahren 2015 bis 2018) könnten gar nicht durch einen nachträglichen Beschluss (denjenigen vom 7. Januar 2019) geheilt werden, scheint es sich um ein neues und damit unzulässiges Vorbringen zu handeln, denn im angefochtenen Urteil finden sich dazu keine Äusserungen und die Beschwerdeführerin zeigt nicht auf, inwiefern sie dieses Vorbringen bereits berufsungsweise vorgetragen hätte. Im Übrigen wird die Behauptung auch nicht topisch begründet, weshalb

es ohnehin an der nötigen Begründung im Sinn von Art. 42 Abs. 2 BGG fehlen würde: Die Beschwerdeführerin macht geltend, Luxusarbeiten und das Erscheinungsbild verändernde bauliche Massnahmen würden Einstimmigkeit erfordern und die Abrechnungen seien deshalb seit 50 Jahren nichtig. Indes hat das Obergericht (in anderem Zusammenhang) festgehalten, dass die Forderungen der Stockwerkeigentümergeinschaft in keinem Zusammenhang mit solchen Arbeiten stünden.

Soweit die Beschwerdeführerin weiter geltend macht, die Mehrheit dürfe ihre Macht nicht missbrauchen und vorliegend nicht krass zu ihren Ungunsten entscheiden, sondern sie müsse auf die Minderheit Rücksicht nehmen und deren Schutzrechte beachten, scheint die Beschwerdeführerin selbst anzuerkennen, dass es bei der Festlegung der Beitragsforderungen und der Forderungen für den Erneuerungsfonds um (Mehrheit-) Beschlüsse geht, für welche keine Einstimmigkeit erforderlich ist. Dass sie indes kein "Schutzrecht" oder "Minderheitsrecht" auf Befreiung von - durch die Stockwerkeigentümer anteilmässig zu tragenden (Art. 712h Abs. 1 ZGB) - Beiträgen hat, bedarf keiner weiteren Erläuterung.

E. 4.3

Die allgemeine Behauptung, die Forderungen der Stockwerkeigentümergeinschaft seien missbräuchlich und es handle sich beim Stockwerkeigentumsverhältnis bzw. bei der Klage der Stockwerkeigentümergeinschaft um einen missbräuchlichen Dauerzustand ist nicht geeignet, eine Nichtigkeit der Beschlüsse bzw. eine Rechtsverletzung durch das Obergericht aufzuzeigen.

E. 5

Soweit schliesslich die Beschlüsse vom 7. Januar 2019 inhaltlich kritisiert werden (Wahl eines Ausschusses für die baulichen Massnahmen etc.), so geht es um das Anfechtungsthema, welches Gegenstand des rechtskräftigen Entscheides des Bezirksgerichts Lugano vom 7. Oktober 2020 war. Darauf kann nicht zurückgekommen werden, umso weniger als die betreffenden Beschlusspunkte keinen Zusammenhang mit den vorliegend eingeklagten Beitragsforderungen und dem diesbezüglichen Grundpfandrecht haben.

E. 6

Die Beschwerdeführerin ficht auch die Abweisung ihres Gesuches um unentgeltliche Rechtspflege an. Indes scheitert ihre diesbezügliche Beschwerde bereits daran, dass sich hierzu keine Beschwerdebegündung findet. Ohnehin wäre nicht ersichtlich, was an der obergerichtlichen Erwägung, die Beschwerdeführerin belege ihre angebliche Prozessarmut mit keinem Wort und im Übrigen sei die Berufung auch aussichtslos, falsch sein könnte.

E. 7

Mit dem sofortigen Urteil in der Sache wird das Gesuch um aufschiebende Wirkung gegenstandslos.

E. 8

Wie die vorstehenden Erwägungen zeigen, konnte der Beschwerde von Anfang an kein Erfolg beschieden sein, weshalb es an den materiellen Voraussetzungen der unentgeltlichen Rechtspflege fehlt (Art. 64 Abs. 1 BGG) demzufolge das Gesuch um Wiedererwägung betreffend unentgeltliche Rechtspflege ohne Prüfung der formellen Voraussetzungen

(Prozessarmut) abzuweisen ist.

E. 9

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.