

BGer 5A_757/2019 vom 10. März 2020

Bundesgericht, 2020-03-10, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5A_757_2019

FR: TF 5A_757/2019 du 10 mars 2020

IT: TF 5A_757/2019 del 10 marzo 2020

Erwägungen

E. 1.1

Der angefochtene Entscheid betrifft die Abberufung der von den Stockwerkeigentümern bestellten Verwaltung (Art. 712r Abs. 2 ZGB) und damit eine Zivilsache (Art. 72 Abs. 1 BGG) in einer vermögensrechtlichen Angelegenheit, deren Streitwert gemäss den obergerichtlichen Feststellungen Fr. 30'000.-- beträgt und die gesetzliche Mindestsumme erreicht (Art. 74 Abs. 1 lit. b BGG). Es ist kantonal letzt- und oberinstanzlich (Art. 75 BGG), lautet zum Nachteil des Beschwerdeführers (Art. 76 Abs. 1 BGG) und schliesst das kantonale Verfahren ab (Art. 90 BGG). Auf die innert Frist (Art. 100 Abs. 1 BGG) erhobene Beschwerde kann unter Vorbehalt der nachfolgend genannten Ausnahmen eingetreten werden.

E. 1.2

Im ordentlichen Beschwerdeverfahren sind in rechtlicher Hinsicht alle Rügen gemäss Art. 95 f. BGG zulässig. Das Bundesgericht wendet das Recht grundsätzlich von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Es ist allerdings nicht gehalten, wie eine erstinstanzliche Behörde alle sich stellenden rechtlichen Fragen von sich aus zu untersuchen, wenn die beschwerdeführende Partei diese nicht (mehr) thematisiert (BGE 144 V 138 E. 6.1.3; 142 III 364 E. 2.4; 140 III 86 E. 2; je mit Hinweisen). In der Beschwerde ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt (Art. 42 Abs. 2 BGG). Die Begründung muss sachbezogen sein und sich auf den Streitgegenstand beziehen und beschränken; die beschwerdeführende Partei hat in gezielter Auseinandersetzung mit den für das Ergebnis des angefochtenen Entscheides massgeblichen Erwägungen aufzuzeigen, welche Rechte bzw. Rechtsnormen die Vorinstanz verletzt haben soll (BGE 140 III 86 E. 2). Auf eine nicht hinreichend begründete Beschwerde tritt das Bundesgericht nicht ein (BGE 142 II 369 E. 2.1; 142 III 364 E. 2.4 ; 141 I 36 E. 1.3).

E. 1.3

Sodann ist das Bundesgericht an den vorinstanzlich festgestellten Sachverhalt grundsätzlich gebunden (Art. 105 Abs. 1 BGG). Diesbezüglich kann die rechtsuchende Partei nur vorbringen, die vorinstanzlichen Feststellungen seien offensichtlich unrichtig (Art. 97 Abs. 1 BGG), das heisst willkürlich (vgl. BGE 140 III 264 E. 2.3; 135 III 127 E. 1.5 mit Hinweis), oder würden auf einer anderen Rechtsverletzung im Sinn von Art. 95 BGG (z.B. Art. 29 Abs. 2 BV oder Art. 8 ZGB) beruhen (Urteile 5A_439/2012 vom 13. September 2012 E. 1.2; 5A_374/2010 vom 9. Juli 2010 E. 1). Zum vorinstanzlich festgestellten Sachverhalt gehören nicht nur die Feststellungen über den Lebenssachverhalt, sondern auch jene über den Ablauf des vor- und erstinstanzlichen Verfahrens, also die Feststellungen über den Prozesssachverhalt (BGE 140 III 16 E. 1.3.1). In der Beschwerde ist darzutun, inwiefern die Behebung der erwähnten Mängel für den Ausgang des Verfahrens

entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 BGG ; BGE 135 I 19 E. 2.2.2). Der Vorhalt, das Obergericht sei unvollständig auf die in der "Gesuchsschrift", Replik und Berufung geschilderte Situation eingegangen, stellt keine den Begründungsanforderungen genügende Sachverhaltsrüge dar.

E. 1.4

Neue Tatsachen und Beweismittel dürfen im bundesgerichtlichen Verfahren nur so weit vorgebracht werden, als erst der Entscheid der Vorinstanz dazu Anlass gibt (vgl. Art. 99 Abs. 1 BGG).

Der Beschwerdeführer reicht dem Bundesgericht als Beilagen 3, 4 und 5 mehrere Dokumente ein, die entweder kein Datum aufweisen oder aber ein solches, das vor dem Urteilsdatum des angefochtenen Entscheids liegt. Er legt allerdings nicht dar, inwiefern erst der angefochtene Entscheid Anlass zum Nachreichen gegeben haben könnte. Sofern die fraglichen Dokumente erst entstanden sind, nachdem das Obergericht zur Urteilsberatung übergegangen ist, was nicht ausgeschlossen werden kann, könnten sie von vornherein nicht durch den angefochtenen Entscheid veranlasst worden sein. Sie würden als echte Noven gelten und wären daher von Art. 99 Abs. 1 BGG gar nicht erfasst (vgl. BGE 143 V 19 E. 1.2; 133 IV 342 E. 2.1). Damit haben diese Beilagen und die darauf gestützten Argumente des Beschwerdeführers unbeachtlich zu bleiben. Dasselbe gilt für jene Tatsachenvorbringen, die sich nicht aus dem angefochtenen Entscheid ergeben, ohne dass der Beschwerdeführer diesbezüglich eine offensichtlich unrichtige Sachverhaltsfeststellung rügt.

E. 1.5

Der Beschwerdeführer wirft dem Kantonsgericht mehrfach unrichtige bzw. unvollständige Feststellung des Sachverhalts vor. Damit übersieht er, dass die Beschwerde nach Art. 75 Abs. 1 BGG nur gegen Entscheide letzter kantonaler Instanzen zulässig ist. Auf Rügen, die sich einzig gegen die Sachverhaltsfeststellung oder Rechtsanwendung der ersten Instanz richten, tritt das Bundesgericht nicht ein.

E. 2.1

Grundsätzlich kann der Verwalter einer Stockwerkeigentümergeinschaft jederzeit durch Beschluss der Stockwerkeigentümersammlung abberufen werden; vorbehalten bleiben allfällige Entschädigungsansprüche (Art. 712r Abs. 1 ZGB). Lehnt die Versammlung der Stockwerkeigentümer die Abberufung des Verwalters unter Missachtung wichtiger Gründe ab, so kann jeder Stockwerkeigentümer die gerichtliche Abberufung verlangen (Art. 712r Abs. 2 ZGB). Wichtige Gründe im Sinn dieser Bestimmung liegen nach der Rechtsprechung 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 126 III 177 E. 2a; 127 III 534 E. 3a). 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 (Urteil 5A_521/2016 vom 9. Oktober 2017 E. 2.5), nicht auf dem subjektiven Empfinden des klagenden Stockwerkeigentümers (Urteil 5A_795/2012 vom 21. Februar 2013 E. 2.3 mit Hinweis). Derartige Ermessensentscheide überprüft das Bundesgericht an sich frei. Es übt dabei aber Zurückhaltung und schreitet nur ein, wenn die Vorinstanz grundlos von in Lehre und Rechtsprechung anerkannten

Grundsätzen abgegangen ist, wenn sie Tatsachen berücksichtigt hat, die für den Entscheid im Einzelfall keine Rolle spielen dürfen, oder wenn sie umgekehrt Umstände ausser Betracht gelassen hat, die hätten beachtet werden müssen. Es greift ausserdem in Ermessensentscheide ein, wenn sich diese als offensichtlich unbillig, als in stossender Weise ungerecht erweisen (Urteil 5A_521/2016 vom 9. Oktober 2017 E. 2.5 mit Hinweisen).

E. 2.2

Das Obergericht hat die zahlreichen Vorwürfe des Beschwerdeführers geprüft und die Mehrzahl derselben entweder als unbewiesen erachtet oder nicht als Pflichtwidrigkeiten qualifiziert. Im Ergebnis blieben drei Vorwürfe übrig, welche jenes als Pflichtwidrigkeiten einstuft. So habe der Verwalter dem Beschwerdeführer nicht rechtzeitig Einsicht in die Jahresrechnung 2016 gewährt, zu Unrecht einen eingeschriebenen Brief des Beschwerdeführers nicht abgeholt und die Mieter nicht abgemahnt, keine Gegenstände im Treppenhaus zu lagern. Dazu erwog das Obergericht allerdings, die festgestellten Pflichtwidrigkeiten seien einzeln und je für sich allein betrachtet nicht schwer und wögen auch in ihrer Summe nicht derart schwer, dass dem Beschwerdeführer die Fortführung des Verwaltungsverhältnisses mit C._____ nach Treu und Glauben nicht mehr zumutbar wäre. Es möge zwar zutreffen, dass der Verwalter zuweilen unbeholfen handle; eine eigentliche Überforderung liege dennoch nicht vor.

E. 3

Der Streit dreht sich in erster Linie um die vom Verwalter nicht entgegen genommenen Briefe des Beschwerdeführers.

E. 3.1

Dazu erwog das Obergericht unter Hinweis auf den Entscheid des Kantonsgerichts, aus dem "Dokument Verwaltungstätigkeit" vom 2. Januar 2015, in welchem die Aufgaben des Verwalters festgelegt seien, gehe hervor, dass Postsendungen an den Verwalter an die D._____-Strasse in U._____ zu adressieren seien, und die Beschwerdegegnerin habe nicht zu erklären vermocht, weshalb der Verwalter das Schreiben vom 30. Mai 2016 nicht angenommen habe; insofern ist das Obergericht wie bereits das Kantonsgericht von einer Pflichtverletzung ausgegangen. Zu den anderen fünf vom Beschwerdeführer genannten Schreiben führte es zusammengefasst was folgt aus: Zwar habe die Post das an die D._____-Strasse adressierte Schreiben vom 3. August 2015 mit dem Vermerk "Empfänger konnte unter der angegebenen Adresse nicht ermittelt werden" an den Beschwerdeführer retourniert. Daraus könne indes keine Pflichtverletzung des Verwalters abgeleitet werden; es sei nicht erwiesen, dass der Verwalter die Post ungenügend über die Zustelladresse aufgeklärt habe, und schon gar nicht könne diesem absichtliche Täuschung unterstellt werden. Sodann sei das Schreiben vom 13. August 2016 mit dem Vermerk "ungeöffnet zurück zum Absender" versehen worden, was aber nicht belege, dass der Verwalter im August 2016 nicht in den Ferien gewilt habe. Dass er einen Monat Ferien bezogen habe, bedeute nicht, dass er während dieser Zeit nie zuhause gewesen sei. Es sei aber durchaus nachvollziehbar, dass er während dieser Zeit den Briefkasten an der D._____-Strasse in U._____ nicht geleert habe und damit auch das Schreiben vom 19. August 2016 nicht abgeholt habe. Schliesslich seien die beiden Schreiben vom 20. und 21. September 2016 an die Privatadresse des Verwalters gesandt worden, weshalb sie nicht an die vorgesehene Adresse adressiert gewesen seien und dem Verwalter die

Annahmeverweigerung nicht als Pflichtverletzung vorgeworfen werden könne. Nur weil im August 2016 ein an die D. _____-Strasse gerichtetes Schreiben vom Verwalter während dessen Ferien nicht abgeholt worden sei, könne nicht gesagt werden, es sei eine natürliche Reaktion, dass die weiteren Schreiben an die Privatadresse des Verwalters gerichtet würden.

E. 3.2.1

In tatsächlicher Hinsicht erachtet der Beschwerdeführer die Feststellung, der Verwalter sei im August 2016 in den Ferien gewesen, als unhaltbar, weil er ja das Schreiben vom 13. August 2016 entgegengenommen, mit einem Vermerk versehen und umgehend in den nächsten Briefkasten geworfen habe. Offensichtlich verbindet er Ferien mit Ortsabwesenheit, während das Obergericht - lediglich, aber immerhin - auf eine arbeitsfreie Zeit schliesst, die man auch zuhause verbringen kann. Dass letzteres offensichtlich unzutreffend wäre, behauptet der Beschwerdeführer zu Recht nicht. Damit zielt seine Sachverhaltsrüge an der Sache vorbei.

E. 3.2.2

Die übrigen Ausführungen des Beschwerdeführers beschlagen die Wertung bzw. Gewichtung, welche das Obergericht den konkreten Umständen zugemessen hat. Er beharrt letztlich darauf, dass die Weigerung des Verwalters, die an ihn adressierte Post anzunehmen, eine Pflichtverletzung darstelle. Damit lägen diesbezüglich nicht nur eine, sondern sechs Pflichtverletzungen vor. Seine Einwände erschöpfen sich indes in allgemeinen Erörterungen, weshalb man Vorgänge anders gewichten und damit die Sache anders sehen könnte bzw. müsste. Damit vermag er die vom Obergericht vorgenommene Würdigung der konkreten Umstände nicht als rechtsfehlerhaft auszuweisen.

E. 4.1

Ferner moniert der Beschwerdeführer die Beurteilung des Umstandes, dass der Verwalter mit Schreiben vom 7. März 2019 von den Miteigentümern einen Vorschuss von insgesamt Fr. 4'500.-- eingefordert habe. Das Obergericht führte dazu aus, ein einziges Schreiben, mit welchem die Zahlung von Beiträgen eingefordert werde, weil der Stockwerkeigentümergeinschaft zu wenig liquide Mittel zur Verfügung gestanden haben, reiche nicht aus, um in diesem Zusammenhang eine Pflichtverletzung des Verwalters zu belegen. Der Beschwerdeführer entgegnet, der Verwalter sei für das Budget, das wiederum die Liquidität sicherstelle, zuständig. Offensichtlich habe der Verwalter falsch budgetiert, was ihm als Pflichtverletzung anzurechnen sei. Abgesehen davon, dass Budgetierung und Liquiditätsplanung nicht dasselbe sind und folglich das eine nicht aus dem anderen folgt, wirft der Beschwerdeführer dem Verwalter nicht vor, zu Unrecht von einem Liquiditätsengpass ausgegangen zu sein bzw. zu Unrecht einen Vorschuss verlangt zu haben. Wenn aber die Stockwerkeigentümergeinschaft als Verwaltungsgemeinschaft nicht über die notwendigen liquiden Mittel verfügt, um den laufenden Verpflichtungen nachzukommen, ist es in der Tat die Pflicht des Verwalters, bei den Miteigentümern die erforderlichen Mittel zu beschaffen. Eine Pflichtverletzung liegt nicht vor.

E. 4.2

Sodann beanstandet der Beschwerdeführer die Würdigung einer Fehlbuchung von Fr. 54.-- durch das Obergericht. Dieses erwog, es sei dem Kantonsgericht beizupflichten, dass eine Fehlbuchung in der Höhe von Fr. 54.-- nicht bereits als Pflichtverletzung angesehen werden könne, zumal dieser Fehler unbestrittenemassen inzwischen korrigiert worden sei.

Dagegen wendet der Beschwerdeführer ein, jede Handlung, die fehlerhaft ist, stelle ein Ereignis dar, mit dem der Stockwerkeigentümer nicht rechnen müsse. Der Verwalter habe die Pflicht, seine Arbeit nach bestem Wissen und Gewissen auszuführen. Begehe er bei seiner Tätigkeit Fehler, stellten diese Pflichtverletzungen dar. Ob diese Pflichtverletzungen hingegen Folgen hätten und ob deshalb eine Abberufung als Konsequenz in Frage komme, sei einzelfallbezogen. Wenn immer wieder Fehlleistungen vorkämen, und zwar selbst in kleinen Beträgen, könnten diese in der Gesamtbetrachtung eine Fehlleistung bilden, die die Abberufung als Verwalter zur Folge haben könne. Wenn ein Verwalter so unsorgfältig arbeite, dass ständig Fehlbuchungen auftreten, sei seine Arbeit nicht mehr zumutbar. Vorliegend kämen ständig Fehlleistungen in der Rechnungsführung vor. Daher seien die vom Obergericht festgestellten Fehlleistungen nicht mehr klein, sondern in der Gesamtbetrachtung mit den anderen Fehlleistungen erheblich, so dass die Fortsetzung des Verwaltungsverhältnisses nicht mehr zumutbar sei. Auch hier beschränkt sich der Beschwerdeführer darauf, seine eigene Sicht der Dinge darzulegen und daraus die ihm geeignet erscheinenden Schlussfolgerungen zu ziehen. Mit der Behauptung, es kämen ständig Fehlleistungen in der Rechnungsführung vor, behauptet er einen Sachverhalt, der im angefochtenen Entscheid nicht festgestellt ist, und soweit er sich auf Noven beruft, ist er damit nicht zu hören (E. 1.4).

E. 4.3

Ausserdem äussert der Beschwerdeführer seine Unzufriedenheit im Zusammenhang mit der Tätigkeit als Hauswart bzw. mit der Erledigung der von den Miteigentümern am 10. Juli 2014 festgehaltenen Pendenzen. Das Obergericht führte aus, es sei unbestritten, dass der Hauswart nur einen halben Tag pro Woche arbeite und es in dieser Zeit nicht möglich sei, alle vom Beschwerdeführer beanstandeten Arbeiten zeitnah vorzunehmen. Aus seinen pauschalen Ausführungen, wann welche Arbeiten verrichtet werden könnten, könne jedenfalls keine Pflichtverletzung des Verwalters abgeleitet werden. Hinsichtlich der weiteren Arbeiten, welche die anderen beiden Stockwerkeigentümer nicht vorgenommen haben sollen und welche der Verwalter pflichtwidrig nicht mehr abgemahnt haben soll, habe bereits das Kantonsgericht ausgeführt, dass der Beschwerdeführer nicht substantiiert ausgeführt habe, um welche Arbeiten es sich handle. Mit undifferenzierten Vorwürfen vermöge der Gesuchsteller eine Pflichtwidrigkeit des Verwalters nicht zu beweisen. In seiner Beschwerde setzt sich der Beschwerdeführer nicht mit den oben wiedergegebenen Erwägungen des Obergerichts auseinander. Er beschränkt sich letztlich darauf, seine im kantonalen Verfahren pauschal und undifferenziert erhobenen Vorwürfe an die Adresse des Verwalters (Nichtbearbeitung von Pendenzen; unterlassene Abmahnung der Miteigentümer) zu wiederholen. Eine rechtsfehlerhafte Ermessensausübung ist nicht zu erkennen.

E. 5

Schliesslich macht der Beschwerdeführer in seiner Beschwerde wiederholt geltend, zumindest in der Gesamtbetrachtung sei die Fortsetzung des Verwaltungsverhältnisses nicht mehr zumutbar. Dabei stützt er sich indes auf seine eigene Würdigung der Umstände. Nachdem sich vorstehend ergeben hat, dass die Einwendungen des Beschwerdeführers unbegründet sind, läuft seine Kritik an der Sache vorbei. Dass und weshalb das Obergericht sein Ermessen über- bzw. unterschritten haben soll, indem es die drei festgestellten Pflichtwidrigkeiten in ihrer Summe nicht als derart schwer eingestuft hat, dass dem Beschwerdeführer die Fortführung des Verwaltungsverhältnisses mit C. _____ nach

Treu und Glauben nicht mehr zumutbar wäre (E. 2.2), behauptet der Beschwerdeführer gar nicht erst und legt auch keine Gründe dar, weshalb dem so sein sollte. Soweit der Beschwerdeführer geltend macht, dass die Handlungen bzw. Unterlassungen des Verwalters ausschliesslich gegen ihn gerichtet seien, was belege, dass der Verwalter sich nicht neutral verhalte, und folglich für ihn, den Beschwerdeführer, die Fortsetzung des Verwaltungsverhältnisses nicht zumutbar sei, zeigt er nicht auf, dass er seine diesbezüglichen Überlegungen bereits im kantonalen Verfahren vorgetragen hätte; mangels Ausschöpfung des Instanzenzuges (BGE 143 III 290 E. 1.1) ist auf diese Vorbringen nicht einzutreten.

E. 6

Aus den dargelegten Gründen ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Dem Verfahrensausgang entsprechend wird der Beschwerdeführer kostenpflichtig (Art. 66 Abs. 1 BGG). Der Beschwerdegegnerin ist kein entschädigungspflichtiger Aufwand entstanden (Art. 68 Abs. 1 BGG).

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