

BGer 5A_768/2015 vom 25. Januar 2016

Bundesgericht, 2016-01-25, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5A_768_2015

FR: TF 5A_768/2015 du 25 janvier 2016

IT: TF 5A_768/2015 del 25 gennaio 2016

Erwägungen

E. 1

Angefochten ist der kantonale letztinstanzliche Entscheid in einer Zivilsache (Art. 72 Abs. 1 und Art. 75 Abs. 1 BGG). Der Betrag der vor Obergericht streitig gebliebenen Begehren übersteigt Fr. 30'000.-- (Art. 51 Abs. 1 lit. a und Art. 74 Abs. 1 lit. b BGG). Die Beschwerde in Zivilsachen steht somit offen.

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den von der Vorinstanz festgestellten Sachverhalt zugrunde (Art. 105 Abs. 1 BGG). In diesem Bereich kann lediglich eine offensichtlich unrichtige, d.h. willkürliche Sachverhaltsfeststellung gerügt werden, wobei hierfür das strenge Rügeprinzip gilt; auf ungenügend substantiierte Rügen und rein appellatorische Kritik am Sachverhalt tritt das Bundesgericht nicht ein (Art. 97 Abs. 1 und Art. 106 Abs. 2 BGG ; BGE 139 II 404 E. 10.1 S. 445; 140 III 264 E. 2.3 S. 266).

E. 2

Im Kern ist zwischen den Parteien streitig, ob die Beschlüsse der Stockwerkeigentümergeinschaft, mit welchen die Jahresrechnungen und die Kostenverteilung genehmigt wurden, nichtig sind.

E. 2.1

Das Obergericht hat festgehalten, es gehe nur formal um einen Forderungsprozess. Dieser gründe auf den beschlussweise genehmigten Jahresrechnungen sowie auf der genehmigten Kostenverteilung. Daraus hat es gefolgert, dass der Beschwerdeführer nicht die Berechnungsgrundlagen in Frage stellen und die Begründetheit der Beitragsforderungen bestreiten könne. Hierfür hätte er binnen eines Monats die Beschlüsse der Stockwerkeigentümergeinschaft anfechten müssen (Art. 75 i.V.m. Art. 712 Abs. 2 ZGB). Es könne sich einzig noch die Frage stellen, ob die Beschlüsse nichtig seien, weil sie diesfalls unbekümmert und die unterbliebene Anfechtung keine Verbindlichkeit entfalten könnten.

Die Nichtigkeit der Beschlüsse hat das Obergericht verneint. Es hat festgestellt, dass es objektiv unmöglich gewesen sei, eine auf den Rappen genaue Buchhaltung zu erstellen, weil nicht mehr alle Belege erhältlich gewesen seien. Auch der Beschwerdeführer, welcher die Grundlagen der Berechnung bestreite, vermöchte die fehlenden Belege nicht beizubringen und bessere Berechnungsgrundlagen zu schaffen. Die Stockwerkeigentümergeinschaft habe einlässlich und plausibel dargelegt, dass alle Bemühungen und Anstrengungen unternommen worden seien, um eine pragmatische und für alle Stockwerkeigentümer akzeptable Lösung zu finden. Die Jahresrechnungen seien auf gewissenhafte und nachvollziehbare Art erstellt worden. Dabei sei keine Partei besonders begünstigt oder über Gebühr belastet worden.

E. 2.2

Was der Beschwerdeführer hiergegen vorbringt, ist nicht geeignet, eine Nichtigkeit der Beschlüsse aufzuzeigen.

Gemäss Art. 712h Abs. 1 ZGB haben die Stockwerkeigentümer an die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums und an die Kosten der gemeinschaftlichen Verwaltung Beiträge nach Massgabe ihrer Wertquoten zu leisten. Dies erfolgt grundsätzlich durch Deckungsbeiträge oder durch Vorschüsse (WERMELINGER, Zürcher Kommentar, N. 134 f. zu Art. 712h ZGB). Grundlage für diese von den einzelnen Stockwerkeigentümern zu tragenden Kosten bilden reglementarische Bestimmungen oder Beschlüsse der Stockwerkeigentümerversammlung (WERMELINGER, a.a.O., N. 136 zu Art. 712h ZGB). Die Höhe von Vorschussleistungen ergibt sich in der Regel aus dem Voranschlag (WERMELINGER, a.a.O., N. 137 zu Art. 712h ZGB). Die Versammlung der Stockwerkeigentümer ist aber nicht nur für die Genehmigung des Kostenvoranschlages, sondern auch der Rechnung und Verteilung der Kosten (Art. 712m Abs. 1 Ziff. 4 ZGB) sowie für die Schaffung eines Erneuerungsfonds (Art. 712m Abs. 1 Ziff. 5 ZGB) zuständig.

Demnach haben die Stockwerkeigentümer im Rahmen der Kompetenzordnung Beschluss gefasst. Gemäss den obergerichtlichen Sachverhaltsfeststellungen wurden die Jahresrechnungen auf der Grundlage der verfügbaren Belege und eines Vergleiches mit den Ausgaben der vorangehenden und nachfolgenden Jahre nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Die Verteilung der Kosten erfolgte gemäss Wertquoten, ohne dass einzelne Stockwerkeigentümer bevorzugt oder benachteiligt worden wären.

Die Vorbringen des Beschwerdeführers erschöpfen sich in appellatorischer Kritik (er habe Anspruch auf eine transparente und auf nachvollziehbaren Grundlagen beruhende Rechnung, welche durchwegs auf Belegen basieren müsse; viele Belege hätten gefehlt und seien durch Annahmen ersetzt worden; verschiedene Buchungen seien nicht korrekt erfolgt; einzelne Konten seien nicht vollständig; es seien falsche bzw. unzulässige Kosten aufgenommen worden, insbesondere im Zusammenhang mit der Gebäudeversicherung, mit Anwaltskosten, mit Aufwendungen eines Bauunternehmens und mit Büromaterial), mit welcher sich weder eine willkürliche Sachverhaltsfeststellung durch das Obergericht noch eine Nichtigkeit der Beschlüsse dartun lässt.

Eine Nichtigkeit der Beschlüsse könnte nur bei schwerwiegenden formellen oder materiellen Mängeln zur Diskussion stehen, etwa wenn keine ordnungsgemässe Versammlung stattgefunden hätte, wenn an der Versammlung über Gegenstände ausserhalb des Zuständigkeitsbereiches der Gemeinschaft Beschluss gefasst worden wäre oder wenn die Beschlussfassung materiell krass zu Ungunsten eines einzelnen Mitgliedes ausgefallen wäre (vgl. WERMELINGER, a.a.O., N. 208 ff. zu Art. 712m ZGB). Davon kann keine Rede sein. Der Beschwerdeführer macht denn auch nicht geltend, dass er individuell benachteiligt worden wäre; er behauptet vielmehr, wegen Fehlbuchungen bzw. unberechtigten und nicht nachgewiesenen Kosten seien die einzelnen Stockwerkeigentümer gegenüber der Stockwerkeigentümergeinschaft massiv benachteiligt worden. Die Gemeinschaft ist aber nichts anderes als die Gesamtheit der Stockwerkeigentümer, weshalb die Behauptung, die Einzelnen seien zugunsten der Gemeinschaft benachteiligt, an der Sache vorbeigeht. Nicht zu sehen ist sodann, inwiefern die Stockwerkeigentümergeinschaft durch die Beschlüsse angeblich in ihrer Struktur

schwerwiegend verletzt sein soll. Keine Nichtigkeit zu begründen vermag schliesslich, dass die Jahresrechnungen 2007 bis 2012 einige Monate vor denjenigen für die Jahre 2000 bis 2006 genehmigt wurden.

E. 2.3

Liegt in Bezug auf die relevanten Beschlüsse keine Nichtigkeit vor und sind diese vom Beschwerdeführer seinerzeit nicht angefochten worden, so gehen im vorliegenden Forderungsprozess auch seine Gehörs- und Willkürklagen fehl (die Berechnungsgrundlagen seien offensichtlich falsch; die kantonalen Gerichte hätten seine Beweisanträge in Bezug auf die Bilanzen und Erfolgsrechnungen nicht berücksichtigt, insbesondere die Anträge auf Erstellung eines Gutachtens und Befragung zahlreicher Zeugen im Zusammenhang mit einer transparenten und rechtmässigen Erstellung der Jahresrechnungen). Wie das Obergericht zutreffend festgestellt hat, sind die Jahresrechnungen und die Kostenverteilung für den Forderungsprozess der Stockwerkeigentümergeinschaft verbindlich, wenn die zu Grunde liegenden Beschlüsse nicht rechtzeitig angefochten wurden und auch kein Nichtigkeitsgrund gegeben ist. Vor diesem Hintergrund konnten keine Beweisanträge in Bezug auf die Überprüfung der materiellen Richtigkeit der Rechnungen gestellt werden und gehen die Gehörklagen mithin fehl.

Ferner ist nicht zu sehen, inwiefern die kantonalen Gerichte gegen Art. 8 ZGB verstossen haben könnten. Insbesondere wurde kein falsches Beweismass zur Anwendung gebracht, wenn das Obergericht auf die von der Gemeinschaft beschlossene Kostenverteilung abgestellt hat, denn die Tatsache, dass nicht mehr sämtliche Belege greifbar waren, steht entgegen der Behauptung des Beschwerdeführers in keinem Zusammenhang mit dem Beweismass im vorliegenden Forderungsprozess. Leidet die Beschlussfassung über die Jahresrechnungen und die Kostenverteilung an keinem Nichtigkeitsgrund, so durften die kantonalen Gerichte darauf abstellen und hat die klagende Stockwerkeigentümergeinschaft den ihr obliegenden Beweis für die Beitragsforderungen gegen den Beschwerdeführer erbracht.

Neu und damit unzulässig (Art. 99 Abs. 1 BGG) - sowie im Übrigen tatsachenwidrig - ist schliesslich die Behauptung, die Beschlussfassung über die Rechnungen 2000 bis 2006 sei erst nach Klageeinleitung erfolgt.

E. 2.4

Soweit sich der Beschwerdeführer zum Vorhalt des Obergerichtes äussert, er habe die jahrelang ungenügende Verwaltungstätigkeit toleriert, weshalb seine heutigen Vorbringen missbräuchlich seien, ficht er eine nicht tragende Zusatzbegründung des Obergerichtes an. Hält die obergerichtliche Hauptbegründung, wie die vorstehenden Erwägungen zeigen, vor Bundesrecht stand, erübrigen sich Äusserungen zur Zusatzbegründung.

E. 3

Im kantonalen Verfahren stellte der Beschwerdeführer verschiedene Gegenforderungen zur Verrechnung. Davon macht der Beschwerdeführer noch eine einzige der vom Obergericht nicht anerkannten Gegenforderungen zum Beschwerdegegenstand.

E. 3.1

Dies betrifft eine an ihn adressierte Rechnung der C._____ vom 20. Januar 2014 über Fr. 1'430.--. Das Obergericht hielt dazu fest, nach Sachdarstellung des Beschwerdeführers gehe es um Aufwendungen der Buchprüferin D._____, welche in die vorhandenen

Belege Einsicht genommen und festgestellt habe, dass diverse Zahlen, zu welchen die Belege fehlten, Annahmen darstellten. Das Obergericht folgerte, dass es sich um vorprozessuale Kosten des Beschwerdeführers zur Verteidigung gegen die gegen ihn erhobene Kostenforderung handle, und es erwog, dass kein Grund ersichtlich sei, weshalb die Gemeinschaft für diese Kosten einzustehen hätte. Im Übrigen sei die Rechnung zu pauschal und es fehle an einem detaillierten Tätigkeitsnachweis. Dazu komme, dass der Beschwerdeführer gerade in Bezug auf die Frage, für welche er eine Buchprüferin beigezogen habe, vollständig unterlegen sei.

E. 3.2

Der Beschwerdeführer wendet sich einzig gegen die zusätzliche Begründung des Obergerichtes, dass die Rechnung auch zu pauschal sei. Hingegen setzt er der Hauptbegründung, dass es sich beim privaten Beizug einer Buchprüferin um vorprozessualen Aufwand handle, für welchen nicht die Stockwerkeigentümergeinschaft einzustehen habe, zumal der Beschwerdeführer bezüglich der betreffenden Frage im gerichtlichen Verfahren vollständig unterlegen sei, nichts entgegen. Seine Beschwerde bleibt deshalb mit Bezug auf die Verrechnungsforderung unbegründet (Art. 42 Abs. 2 BGG).

E. 4

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Beschwerde abzuweisen ist, soweit auf sie eingetreten werden kann. Die Gerichtskosten sind dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 BGG). Der Gegenpartei ist kein entschädigungspflichtiger Aufwand entstanden.

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