

BGer 5A_920/2020 vom 15. Oktober 2021

Bundesgericht, 2021-10-15, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5A_920_2020

FR: TF 5A_920/2020 du 15 octobre 2021

IT: TF 5A_920/2020 del 15 ottobre 2021

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 vorinstanzlichen Feststellungen Fr. 30'000.-- übersteigt und die gesetzliche Mindestsumme erreicht (Art. 74 Abs. 1 lit. b BGG). Er 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 i.V.m. Art. 45 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 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 (Urteil 5A_887/2020 vom 25. August 2021 E. 2.1); 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 140 III 115 E. 2).

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), d.h. willkürlich (vgl. BGE 140 III 264 E. 2.3; 135 III 127 E. 1.5; je 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 mit Hinweisen). 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).

E. 2

Der Beschwerdeführer erhebt mehrfach den Vorwurf der Verletzung der Begründungspflicht als Teilgehalt des Anspruchs auf rechtliches Gehör, indem das Appellationsgericht nicht auf seine Einwendungen eingegangen sei. Um den Vorgaben von Art. 29 Abs. 2 BV zu genügen, muss die Begründung so abgefasst sein, dass sich die betroffene Person über die Tragweite des angefochtenen Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen kann. Zu begründen ist das Ergebnis des Entscheides, das im Urteilspruch zum Ausdruck kommt und das allein die Rechtsstellung der betroffenen Person berührt. Die Begründung ist also nicht an sich selbst, sondern am Rechtsspruch zu messen (zum Ganzen: BGE 146 II 335 E. 5.1; 145 III 324 E. 6.1; 142 III 433 E. 4.3.2; je mit Hinweisen).

Im konkreten Fall ergibt sich aus den vorinstanzlichen Erwägungen sehr wohl, welche Punkte das Appellationsgericht für seinen Entscheid als wesentlich erachtete und von welchen Überlegungen es sich hat leiten lassen. Ist der Beschwerdeführer mit diesem Entscheid nicht einverstanden, so beschlägt dies nicht das rechtliche Gehör, sondern die Rechtsanwendung. Die Rügen sind unbegründet.

E. 3.1

Unter Vorbehalt einer gerichtlichen Ernennung (Art. 712q ZGB) ist es Sache der Versammlung der Stockwerkeigentümer, die Verwaltung zu bestellen und deren Tätigkeit zu beaufsichtigen (Art. 712m Abs. 1 Ziff. 2 ZGB). Das Gesetz stellt keine besonderen Anforderungen an die Verwaltung. Neben fachlichen Eigenschaften insbesondere in technischen, buchhalterischen und rechtlichen Belangen sollte die Verwaltung auch gewisse Mediations- und Schlichtungsfähigkeiten besitzen und im Konfliktfall durch ihre neutrale Position eine glaubwürdige Vermittlerin sein (vgl. für ein Idealbild der Verwaltung: AMÉDÉO WERMELINGER, Das Stockwerkeigentum, 2. Aufl. 2014;

derselbe , La propriété par étages, 4. Aufl. 2021; je N. 36-40 zu Art. 712q ZGB).

E. 3.2

Die Verwaltung hat insbesondere die Aufgabe, alle Handlungen der gemeinschaftlichen Verwaltung gemäss den Vorschriften des Gesetzes und des Reglementes sowie gemäss den Beschlüssen der Stockwerkeigentümer zu vollziehen (vgl. Art. 712s Abs. 1 ZGB) und darüber zu wachen, dass in der Ausübung der Sonderrechte und in der Benutzung der gemeinschaftlichen Teile, Anlagen und Einrichtungen die Vorschriften des Gesetzes, des Reglementes und der Hausordnung befolgt werden (vgl. Art. 712s Abs. 3 ZGB). Die gesetzlichen Zuständigkeiten können im Verwaltungsvertrag und im Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft wiederholt bzw. näher bestimmt werden.

E. 3.3

Das schweizerische Recht kennt keinen klagbaren Anspruch auf ordnungsgemässe Verwaltung oder Einhaltung des Reglementes. Gegenüber gesetz- oder reglementswidrigen Verfügungen der Verwaltung kann der einzelne Stockwerkeigentümer an die Stockwerkeigentümerversammlung gelangen, deren Entscheid wiederum, sollte er ein pflichtwidriges Verhalten der Verwaltung decken, gerichtlich angefochten werden kann (Urteile 5A_521/2016 vom 9. Oktober 2017 E. 2.3, in: ZBGR 100/2019 S. 38; 5A_640/2012 vom 13. November 2012 E. 4.2, in: ZBGR 95/2014 S. 283 f.; je mit

Hinweisen). Weitergehend kann der einzelne Stockwerkeigentümer der Stockwerkeigentümergeinschaft beantragen, die von ihr bestellte Verwaltung abzuberufen (vgl. Art. 712r Abs. 1 und 3 ZGB), und deren gerichtliche Abberufung verlangen, sollte die Versammlung der Stockwerkeigentümer die Abberufung der Verwaltung unter Missachtung wichtiger Gründe ablehnen (Art. 712r Abs. 2 ZGB). Das Gesetz schützt damit die an der Versammlung unterliegende Minderheit, indem es ihr das Recht auf gerichtliche Abberufung der Verwaltung gewährleistet, aber auch die obsiegende Mehrheit, zumal die gerichtliche Abberufung der Verwaltung wichtige Gründe voraussetzt (zit. Urteil 5A_521/2016 E. 2.3 mit Hinweis, in: ZBGR 100/2019 S. 39).

E. 3.4

Pflichtverletzungen der Verwaltung können deren gerichtliche Abberufung rechtfertigen, wenn sie das Vertrauensverhältnis zwischen Verwaltung und Stockwerkeigentümer zerstört haben und damit einem Stockwerkeigentümer die Fortsetzung des Verwaltungsverhältnisses nach Treu und Glauben unzumutbar erscheinen lassen (BGE 127 III 534 E. 3a; 126 III 177 E. 2a mit Hinweis). Sie mögen dabei einzeln und je für sich allein betrachtet nur leichte Verstösse darstellen und deshalb keinen wichtigen Grund im Gesetzessinn abgeben. In ihrer ganzheitlichen und umfassenden Würdigung können sie aber unter Umständen das Bild einer Verwaltung zeichnen, die bei verschiedensten Gelegenheiten immer wieder Mühe bekundet, ihren Funktionen so nachzukommen, wie es von ihr erwartet werden darf, insbesondere auch die erforderliche Neutralität zu wahren, so dass sich ihre gerichtliche Abberufung insgesamt gleichwohl als gerechtfertigt erweisen kann (BGE 126 III 177 E. 2c/dd; zum Ganzen: zit. Urteil 5A_521/2016 E. 2.4, in: ZBGR 100/2019 S. 39; vgl. zur Gesamtwürdigung: DEILLON-SCHEGG, Die gerichtliche Abberufung des Verwalters beim Stockwerkeigentum wegen "wichtiger Gründe" - Bemerkungen zu BGE 126 III 177 ff., recht 2000 S. 247; seither zu wichtigen Gründen gemäss Art. 712r Abs. 2 ZGB : BGE 127 III 534 E. 3; Urteile 5A_795/2012 vom 21. Februar 2013 E. 2.3; 5A_616/2009 vom 9. November 2009 E. 4.2, in: ZBGR 92/2011 S. 342).

E. 3.5

Ob im Einzelfall ein wichtiger Grund vorliegt, entscheidet das Gericht nach seinem Ermessen (Art. 4 ZGB ; BGE 127 III 534 E. 3a; 126 III 177 E. 21). Es geht dabei um eine Billigkeitsentscheidung, die auf objektiver Interessenabwägung unter Beachtung der Umstände des beurteilten Falles beruht (zit. Urteil 5A_521/2016 E. 2.5, in: ZBGR 100/2019 S. 39), nicht auf dem subjektiven Empfinden des klagenden Stockwerkeigentümers (zit. Urteil 5A_795/2012 E. 2.3 mit Hinweis). Ermessensentscheide dieser Art überprüft das Bundesgericht an sich frei; es übt dabei aber Zurückhaltung und greift nur ein, wenn die kantonale Instanz von dem ihr zustehenden Ermessen einen falschen Gebrauch gemacht hat, d.h. wenn sie grundlos von in Lehre und Rechtsprechung anerkannten Grundsätzen abgewichen ist, wenn sie Gesichtspunkte berücksichtigt hat, die keine Rolle hätten spielen dürfen, oder wenn sie umgekehrt rechtserhebliche Umstände ausser Acht gelassen hat. Aufzuheben und zu korrigieren sind ausserdem Ermessensentscheide, die sich als im Ergebnis offensichtlich unbillig, als in stossender Weise ungerecht erweisen (Urteile 5A_757/2019 vom 10. März 2020 E. 2.1; 5A_521/2016 vom 9. Oktober 2017 E. 2.5 mit Hinweisen; zit. Urteil 5A_616/2009 E. 4.1 mit Hinweisen, in: ZBGR 92/2011 S. 341 f.).

E. 4.1

Wie bereits das Zivilgericht hat das Appellationsgericht dreizehn Vorwürfe des Beschwerdeführers geprüft. Mit Bezug auf sechs Vorwürfe (Annahme der Wahl durch G._____ in Verletzung eines früheren Beschlusses der Stockwerkeigentümergeinschaft; angebliche Weigerung von G._____, beim Beschwerdeführer befindliche Akten entgegenzunehmen; Genehmigung des Budgets 2019 trotz fehlenden Beschlusses und Einfordern von Akontobeiträgen auf dieser Grundlage; Vorhaben, über die Déchargeerteilung an den Beschwerdeführer als angeblichen Verwalter abstimmen zu lassen; Nichteintreiben der Mietschulden von E._____; Vorhaben, an der Jahresversammlung vom 21. November 2019 über die bereits behandelte Jahresrechnung 2017 abstimmen zu lassen) stellte es keine Pflichtverletzung fest und hielt den Vorwurf der Mithilfe von G._____ bei der Ungleichbehandlung des Beschwerdeführers im Zusammenhang mit der Löschung der Vollmachten über die Bankkonten für nicht erwiesen. Hingegen erachtete das Appellationsgericht die Beschränkung von G._____ auf notwendige Verwaltungshandlungen und im Zusammenhang damit die Nichtausführung von drei Aufgaben (Weigerung, ein von der Stockwerkeigentümergeinschaft beschlossenes Notrufsystem im Lift einbauen zu lassen; Weigerung, bei der Kündigung des UPC-Anschlusses mitzuwirken; Aufschieben der Jahresversammlung 2019 in den Monat November 2019) als leichte Pflichtverletzungen. Schliesslich bejahte es drei weitere Pflichtverletzungen (Auszahlung eines Honorars an G._____; Abstimmung über ein Protokoll, das an der Jahresversammlung vom 21. November 2019 nicht vorgelegen hat; Mithilfe bei der Wiederwahl von D._____ als Revisorin und Déchargeerteilung an diese trotz fehlender Traktandierung), die es aber als geringfügig einstufte. Auf einen vierzehnten Vorwurf (Fehler im Jahresabschluss 2018) trat das Appellationsgericht nicht ein, weil der Beschwerdeführer die entsprechenden Tatsachen erst im oberinstanzlichen Verfahren und damit verspätet vorgetragen habe. In einer Gesamtbetrachtung erwog es schliesslich, die als leicht bzw. geringfügig eingestuften Pflichtverletzungen wögen nicht derart schwer, dass dem Beschwerdeführer die Fortführung des Verwaltungsverhältnisses mit G._____ nach Treu und Glauben nicht mehr zumutbar wäre.

E. 4.2

Im Verfahren vor Bundesgericht hält der Beschwerdeführer G._____ (noch) neun Verfehlungen vor: (1) mehrmonatige Vernachlässigung der Verwaltungsaufgaben durch eigenmächtige Reduktion der Tätigkeit; (2) Vernachlässigung der Pflicht zum Einbau eines Lifttelefons/Kabinennotrufsystems trotz entsprechenden Beschlusses der Stockwerkeigentümergeinschaft und zeitlicher Dringlichkeit; (3) Vernachlässigung der Pflicht zur Mitwirkung bei der Kündigung des UPC-Anschlusses; (4) unkorrekte Abrechnung bei der eigenen Honorarauszahlung; (5) Verstoss gegen das Reglement durch Abstimmung über ein nicht vorliegendes Protokoll; (6) Vernachlässigung der Aufgabenbesorgung und Verstoss gegen das Reglement durch Aufschieben der Jahresversammlung 2019; (7) Verstoss gegen das Reglement durch Abstimmung über eine Déchargeerteilung ohne entsprechende Traktandierung; (8) Verstoss gegen das Gesetz durch Nichteintreibung von Mietschulden eines Stockwerkeigentümers; (9) Verstoss gegen das Gesetz durch Aufsetzen [sic] einer Abstimmung über die bereits erledigte Jahresrechnung 2017.

E. 5

Der Beschwerdeführer meint, bei den festgestellten Verfehlungen des Verwalters handle es sich je einzeln um wichtige Gründe im Sinn von Art. 712r Abs. 2 ZGB .

E. 5.1.1

Zum Vorwurf der mehrmonatigen Vernachlässigung der Verwaltungsaufgaben (Vorwurf 1) erwog das Appellationsgericht, grundsätzlich sei G. _____ nicht befugt gewesen, seine Verwaltungstätigkeit auf eine "Notverwaltung" zu beschränken. Insofern habe dieser seine vertraglichen Pflichten verletzt. Allerdings erscheine die Pflichtverletzung als nachvollziehbar. Angesichts der Uneinigkeit der Eigentümergemeinschaft und der Anfechtung der Wahl der Verwaltung sei es verständlich, dass G. _____ mit der Umstellung auf eine "Notverwaltung" möglichst wenig Reibungs- und Angriffsflächen habe bieten wollen. Zudem sei die Schwere der Pflichtverletzung zu relativieren, hätten sich doch weder der Beschwerdeführer noch die übrigen Eigentümer bis zur Versammlung vom 21. November 2019 gegen die "Notverwaltung" gewehrt. Der Beschwerdeführer habe weder vor Zivilgericht noch vor Appellationsgericht je behauptet, dass er die "Notverwaltung" gerügt habe. Unter diesen Umständen erscheine die Pflichtverletzung von G. _____ als leicht.

Ausserdem subsumierte das Appellationsgericht die Vorwürfe betreffend Vernachlässigung der Pflicht zum Einbau eines Lifttelefons/Kabinennotrufsystems trotz entsprechenden Beschlusses der Stockwerkeigentümergemeinschaft (Vorwurf 2), Vernachlässigung der Pflicht zur Mitwirkung bei der Kündigung des UPC-Anschlusses (Vorwurf 3) und Vernachlässigung der Aufgabenbesorgung sowie Verstoss gegen das Reglement durch Aufschieben der Jahresversammlung 2019 (Vorwurf 6) als Konsequenz der Einschränkung der Verwaltungstätigkeit. Insoweit mass es diesen Pflichtverletzungen keine eigenständige Tragweite bei.

E. 5.1.2

Vorab ist hervorzuheben, dass G. _____ nicht einfach nichts getan, sondern die Aufgaben eines Verwalters in reduziertem Umfang übernommen bzw. ausgeführt hat. Daraus ist weder der Stockwerkeigentümergemeinschaft als Ganzer noch einem Stockwerkeigentümer ein Schaden entstanden, insbesondere nicht dem Beschwerdeführer. Jedenfalls wird nichts Derartiges behauptet.

Das Appellationsgericht hat bei der Beurteilung der Frage, ob ein wichtiger Grund vorliege, auch die Umstände, welche den Verwalter zu seinem Verhalten veranlasst haben, berücksichtigt und letztlich befunden, die Besonderheiten des vorliegenden Falles machten eine Einschränkung der Verwaltungstätigkeit auf das Notwendige zumindest nachvollziehbar. Der Beschwerdeführer bestreitet diese Sichtweise mit der Begründung, ansonsten wäre jede Verwaltung befugt, nach Gutdünken und in Eigenregie ihre Verwaltungstätigkeit in vertragswidriger Weise zu drosseln, sobald ein Verfahren gemäss Art. 712r Abs. 2 ZGB anhängig gemacht werde. Die Anfechtung der Verwaltung habe keine aufschiebende Wirkung und es stehe deshalb nicht im Ermessen der Verwaltung, selbst via Reduktion der eigenen Tätigkeit eine Art aufschiebende Wirkung zu konstruieren. Der Verwalter sei nicht Richter in eigener Sache, sondern habe entweder das Amt auszuüben, und dann vollständig, oder die Annahme des Amtes solange vollständig abzulehnen, bis die Anfechtung der Wahl verbindlich geklärt sei. Diese Einwendungen zielen an der Sache vorbei, denn die Bedeutung, welche der Beschwerdeführer den Erwägungen zumisst, trifft nicht zu. Selbstredend berechtigt der Umstand allein, dass seine Wahl angefochten wird, den Verwalter nicht, nach "Gutdünken" und "in Eigenregie" seine Verwaltungstätigkeit zu drosseln. Vorliegend war es denn auch nicht allein die Anfechtung der Wahl, welche G. _____ zu seinem Handeln veranlasst hatte. Nach den

unangefochten gebliebenen Feststellungen des Appellationsgerichts herrschte eine allgemeine Uneinigkeit der Eigentümergemeinschaft. Dass G. _____ bei dieser Ausgangslage möglichst wenig Reibungs- und Angriffsflächen bieten wollte, erscheint in der Tat nachvollziehbar.

Soweit der Beschwerdeführer das Verhalten von G. _____ zusätzlich für stossend hält, weil er sich trotz reduzierter, vertrags- und rechtswidriger Notverwaltung ein volles Honorar habe auszahlen lassen, erweist sich erstens die Tatsachenbasis als falsch (E. 5.2 unten) und zweitens ist das eine Frage der Gesamtbeurteilung, welche an geeigneter Stelle zu überprüfen ist (E. 6 unten). Mit seiner fernerer Behauptung, G. _____ habe die Tätigkeit jeweils verweigert, wenn es für ihn, den Beschwerdeführer, wichtig gewesen sei, während er dort, wo es der Mehrheit wichtig gewesen sei, verwaltet habe, legt der Beschwerdeführer seinen Ausführungen einen Sachverhalt zugrunde, der im angefochtenen Entscheid nicht festgestellt ist. Er unterbreitet damit dem Bundesgericht seine Sicht der Dinge, ohne die gesetzlichen Anforderungen an eine hinreichende Sachverhaltsrüge zu erfüllen.

Auch das Argument des Appellationsgerichts, wonach weder er noch die anderen Stockwerkeigentümer sich bis zur Versammlung vom 21. November 2019 gegen die Einschränkung der Verwaltungstätigkeit gewehrt hätten, will der Beschwerdeführer nicht gelten lassen, denn damit messe das Gericht die Schwere einer Pflichtverletzung an der Reaktion des Opfers, was unzulässig sei. Stillschweigen bedeute in der vorliegenden Konstellation kein Akzept zu der Untätigkeit der Verwaltung. Damit könne das Stillschweigen auch den Schweregrad der Pflichtverletzung nicht beeinflussen. Mit dieser Argumentation übersieht der Beschwerdeführer, dass es hier nicht um die Schwere der Pflichtverletzung geht, sondern um die Frage, ob die Pflichtverletzung einen wichtigen Grund für die Abwahl der Verwaltung zu begründen vermag. Wenn, wie hier, keiner der Stockwerkeigentümer die reduzierte Verwaltungstätigkeit beanstandet, darf der Verwalter daraus zwar nicht unbedingt auf ein Einverständnis schliessen, aber immerhin folgern, dass die Stockwerkeigentümer diesem Verhalten keine besondere, jedenfalls keine besonders gewichtige Bedeutung beimessen, was den Aspekt des Verschuldens beschlägt und zu berücksichtigen ist.

Ferner ist der Beschwerdeführer nicht damit einverstanden, die Vorwürfe betreffend Vernachlässigung der Pflicht zum Einbau eines Lifttelefons/Kabinennotrufsystems trotz entsprechenden Beschlusses der Stockwerkeigentümergemeinschaft (Vorwurf 2), Vernachlässigung der Pflicht zur Mitwirkung bei der Kündigung des UPC-Anschlusses (Vorwurf 3) und Vernachlässigung der Aufgabenbesorgung sowie Verstoss gegen das Reglement durch Aufschieben der Jahresversammlung 2019 (Vorwurf 6) unter die eingeschränkte Verwaltertätigkeit zu subsumieren. Die Folgefehler gingen nicht in der zu Unrecht reduzierten Verwaltung auf, sondern würden diese verstärken. Namentlich im Zusammenhang mit dem Einbau eines Lifttelefons hätte das Appellationsgericht die Frage der Dringlichkeit prüfen müssen, denn wenn eine solche angenommen werde, habe G. _____ selbst unter seinem rechtswidrigen Regime der Notverwaltung einen zusätzlichen Fehler gemacht. Ausserdem hätte die Dringlichkeit bejaht werden müssen. So habe die Swisscom mit Schreiben vom 13. August 2018 darauf aufmerksam gemacht, dass die Telefontechnik ab dem 10. Oktober 2018 nicht mehr funktionieren werde und ein "erhebliches Sicherheitsrisiko" bestehe, wenn jene nicht frühzeitig angepasst werde. Wenn also die Swisscom von einem erheblichen Sicherheitsrisiko spreche, dürfe davon

ausgegangen werden, dass sich eine Verwaltung selbst im Notbetrieb um die Behebung des Sicherheitsrisikos kümmere. Ausserdem habe die Versammlung der Stockwerkeigentümer bereits am 16. April 2018 im Hinblick auf die Umstellung des Festnetzes von analog auf digital beschlossen, das obsolet werdende Lifttelefon durch ein Kabinennotrufsystem auszutauschen. Damit sei G. _____ nicht nur untätig geworden, sondern habe sich geweigert, einen Beschluss der Stockwerkeigentümer umzusetzen, was das Appellationsgericht festzustellen unterlassen habe und als separate Sachverhaltsrüge beanstandet werde. Auf all diese Argumente ist nicht einzugehen, denn der Beschwerdeführer widerspricht der Feststellung des Appellationsgerichts nicht, wonach keiner der Stockwerkeigentümer, auch der Beschwerdeführer, G. _____ je abgemahnt hatte, das Nottelefon einzubauen, und er legt nicht dar, weshalb dieser Umstand bei der Beurteilung des wichtigen Grundes keine Rolle spielen durfte. Sodann unterschlägt er die im erstinstanzlichen Entscheid festgehaltene Tatsache, welche das Bundesgericht gestützt auf Art. 105 Abs. 2 BGG berücksichtigen kann, dass er, der Beschwerdeführer, das Nottelefon noch im Verlauf des Jahres 2018 in Eigenregie hat einbauen lassen und die daraus entstehenden Kosten anschliessend der Stockwerkeigentümergeinschaft in Rechnung gestellt hat. Damit war der Aspekt der Dringlichkeit effektiv behoben.

Wenn der Beschwerdeführer sodann im Zusammenhang mit der unterlassenen Mitwirkung von G. _____ bei der Kündigung des UPC-Anschlusses erneut behauptet, dieses Verhalten manifestiere die Ausnützung einer Machtposition gegenüber einem unliebsamen Stockwerkeigentümer, unterbreitet er dem Bundesgericht wiederum bloss seine Sicht der Dinge, ohne die gesetzlichen Anforderungen an eine hinreichende Sachverhaltsrüge zu erfüllen.

Insgesamt kann dem Appellationsgericht nicht vorgeworfen werden, Gesichtspunkte berücksichtigt zu haben, die für den Entscheid im Einzelfall keine Rolle hätten spielen dürfen, oder Gesichtspunkte unberücksichtigt gelassen zu haben, die für den Entscheid eine Rolle gespielt hätten. Eine bundesrechtswidrige Ermessensausübung liegt nicht vor.

E. 5.2.1

Bezüglich der unkorrekten Abrechnung bei der eigenen Honorarauszahlung (Vorwurf 4) erwog das Appellationsgericht, G. _____ habe in der Rechnung 2018 einen "Verwaltungsaufwand" von Fr. 1'615.50 eingesetzt und sich diesen Betrag unter dem Stichwort "Einrichtungspauschale" überwiesen. Im Budget 2019 seien sodann ein Posten "Honorar" von Fr. 6'300.-- und ein Posten "Einrichtungspauschale" von Fr. 1'620.-- enthalten. Korrekt sei auch die Einschätzung des Zivilgerichts, dass beim Beschwerdeführer nachvollziehbarerweise der Eindruck entstanden sei, G. _____ wolle die einmalige Einrichtungspauschale zweimal verrechnen. G. _____ habe mit dem Betrag von Fr. 1'615.50 für das Jahr 2018 tatsächlich überwiegend Arbeiten in Rechnung gestellt, die unter die Einrichtungspauschale fallen würden. Indem G. _____ in der Folge im Budget 2019 nochmals eine "Einrichtungspauschale" aufgenommen habe, habe er die einmalige Einrichtungspauschale ein zweites Mal berücksichtigt. Dieses Vorgehen widerspreche dem Verwaltungsvertrag und stelle eine Pflichtverletzung dar. Allerdings handle es sich um eine geringfügige Pflichtverletzung, denn dass G. _____ im Jahr 2018 über die Einrichtungsarbeiten hinaus ein Aufwand von 6.5 Stunden oder Fr. 1'615.50 entstanden sei, erscheine ohne Weiteres plausibel und werde vom Beschwerdeführer auch nicht substantiiert bestritten. G. _____ habe sich somit nicht unrechtmässig bereichert, sondern sich ungeschickt verhalten, indem er den von ihm ausserhalb der

Einrichtungspauschale geleisteten Aufwand nicht oder nur teilweise in Rechnung gestellt habe.

E. 5.2.2

Der Beschwerdeführer beharrt darauf, G._____ habe sich die lediglich einmalig geschuldete Einrichtungspauschale zweimal auszahlen wollen und habe insofern eine unkorrekte Abrechnung vorgenommen. Die These, wonach sich G._____ nicht habe bereichern wollen, sondern lediglich ungeschickt verhalten habe, sei nicht erstellt; die Beschwerdegegnerin habe dies nie so vorgetragen. Es bleibt letztlich unklar, ob diese Ausführungen als Sachverhaltsrüge gemeint sind. Hingegen ist klar, dass das Appellationsgericht nicht auf einen fehlenden Bereicherungs

willen abgestellt hat, sondern auf die Feststellung, G._____ habe sich mit der Inrechnungstellung der Fr. 1'615.50 nicht bereichert. Diese Schlussfolgerung zieht der Beschwerdeführer nicht in Zweifel. Im Übrigen gab es auch nichts zuzugeben, wie der Beschwerdeführer meint, denn G._____ hat den Rechnungsbetrag nicht wie unterstellt als Einrichtungspauschale, sondern als Verwaltungspauschale für das Jahr 2018 gefordert. Daran ändert die Tatsache nichts, dass G._____ bei der Banküberweisung fälschlicherweise den Vermerk "Einrichtungspauschale" beigefügt hat. Von einer doppelten Verrechnung derselben kann keine Rede sein.

E. 5.3.1.1

Hinsichtlich der Abstimmung über ein nicht vorliegendes Protokoll (Vorwurf 5) verweist das Appellationsgericht auf die Erwägungen des Zivilgerichts. G._____ habe an der Eigentümerversammlung vom 21. November 2019 das von C._____ verfasste Protokoll vom 16. April 2018 zur Abstimmung gebracht, obwohl es weder der Einladung beigelegt noch an der Versammlung vorgelegen habe. Offenbar sei G._____ nicht bekannt gewesen, dass es von der Versammlung vom 16. April 2018 zwei Protokolle gebe. Unbestrittenermassen sei das Protokoll von C._____ aber allen anwesenden Eigentümern bekannt gewesen. Am 21. November 2019 sei somit über etwas abgestimmt worden, das allen Anwesenden bekannt gewesen sei. Dem Beschwerdeführer sei dadurch kein Nachteil entstanden. Auch wenn G._____ bei der Vorbereitung und Durchführung der Versammlung vom 21. November 2019 einen Fehler gemacht habe, sei dieser als geringfügig anzusehen. Die vom Beschwerdeführer dagegen erhobenen Einwendungen (es gehe nicht darum, ob ihm ein Nachteil entstanden sei, sondern ob die Verfehlungen der Verwaltung in ihrer Gesamtheit sich derart verdichteten, dass das Vertrauensverhältnis zerstört sei) erschütterten die Einschätzung des Zivilgerichts nicht.

E. 5.3.1.2

Sodann beurteilte das Appellationsgericht den Umstand, dass an der Versammlung vom 21. November 2019 ohne Traktandierung über die Décharge von D._____ abgestimmt wurde (Vorwurf 7), als ähnlich gravierend wie die Honorarauszahlung an G._____ (E. 5.2) und die Abstimmung über ein bekanntes, aber nicht vorliegendes Protokoll (E. 5.3.1.1), mithin als geringfügigen Fehler.

E. 5.3.2

Der Beschwerdeführer setzt sich mit den vorstehenden Erwägungen nicht auseinander, sondern bezeichnet diese als ungenügend und hält kategorisch fest, die ordentliche Traktandierung von Anträgen und die sorgfältige Durchführung von Versammlungen

gehörten zu den selbstverständlichsten und wichtigsten Pflichten einer Verwaltung, weshalb deren Verletzung als wichtige Gründe im Sinn von Art. 712r Abs. 2 ZGB zu gelten hätten. Mit derart pauschalen Vorbringen lässt sich keine rechtsfehlerhafte Ermessensausübung dartun.

E. 5.4.1

Zum Vorwurf des Verstosses gegen das Gesetz durch Nichteintreibung von Mietschulden eines Stockwerkeigentümers (Vorwurf 8) verweist das Appellationsgericht wiederum integral auf die Erwägungen des Zivilgerichts, das diesen Vorgang zwar als Versehen, nicht aber als Pflichtverletzung qualifiziert hat. G._____ sei bei der Erstellung der Jahresrechnung 2018 nicht bekannt gewesen, dass der Miteigentümer E._____ den Mietzins nicht bezahlt habe, und beim Mietzins habe es sich um einen kleinen Betrag gehandelt. Der Beschwerdeführer, der dazu nur Fragen aufwerfe (Gehört das Wissen um Zahlungsausstände nicht zu den ganz essenziellen Pflichten? Warum bedurfte es des Klägers, um eine Pflichtverletzung aufzudecken? Warum verteidigt sich die Eigentümergemeinschaft damit, G._____ habe gar nicht gewusst, dass eine Miete zu zahlen sei, obwohl G._____ diese Zahlungen selbst budgetiert habe?), lege nicht dar, inwiefern diese für die Schwere des Versäumnisses von Bedeutung seien und die zivilgerichtliche Beurteilung falsch sein solle. Ein Zusammenspannen von G._____ mit der Mehrheit der Eigentümergemeinschaft, wie der Beschwerdeführer ausführe, lasse sich darin nicht erkennen.

E. 5.4.2

Mit dieser Argumentation, so der Beschwerdeführer, verletze das Appellationsgericht mehrfach Bundesrecht. Es ignoriere zunächst das Argument, die Mietschulden des E._____ seien bekannt gewesen, habe G._____ sie doch selber budgetiert. Ohnehin sei die Unkenntnis über einen offenen Rechnungsposten keine Rechtfertigung für den Verstoß gegen Art. 712s Abs. 2 ZGB, da diese Bestimmung gebiete, dass sich die Verwaltung Kenntnis über die gemeinschaftlichen Kosten und Lasten der einzelnen Stockwerkeigentümer verschafft und ihnen entsprechend Rechnung stellt. Mit anderen Worten versuche das Appellationsgericht den Verstoß gegen Art. 712s Abs. 2 ZGB damit zu rechtfertigen, dass G._____ den diesem Artikel inhärenten Pflichten nicht nachgekommen sei. Das sei nicht nur falsch, sondern willkürlich. Auch die Argumentation, es habe sich bei den Mietzinsen lediglich um geringe Beträge gehandelt, womit nur ein geringes Versehen vorliege, verfange nicht. Bei dieser Logik müssten Verwaltungen nur bei hohen Beträgen sauber Rechnung stellen und dürften, je geringer die Beträge, umso pflichtwidriger vorgehen. Im Rahmen von Art. 712r Abs. 2 ZGB komme es nicht auf die monetäre Höhe der Pflichtverletzungen an, sondern vielmehr darauf, ob es sich bei der fraglichen Verwaltungspflicht um eine zentrale Pflicht der Verwaltung handle, deren Verstoß das Vertrauensverhältnis zwischen Verwaltung und Stockwerkeigentümer zerstöre und damit die Fortsetzung des Verwaltungsverhältnisses für einen Stockwerkeigentümer nach Treu und Glauben unzumutbar erscheinen lasse.

E. 5.4.3.1

Die Behauptung des Beschwerdeführers, das Appellationsgericht ignoriere sein Argument, die Mietschulden des E._____ seien G._____ bekannt gewesen, zumal dieser sie selber budgetiert habe, impliziert, dass er dies im vorinstanzlichen Verfahren vorgebracht und nachgewiesen hat. Dabei nennt er aber keine Belegstellen, anhand derer das

Bundesgericht seine Schilderungen nachvollziehen könnte. Damit vernachlässigt er seine Begründungsobliegenheit. Es ist nicht Aufgabe des Bundesgerichts, in den Akten die angeblichen Belege für die behaupteten Tatsachen zu suchen. Darauf ist nicht weiter einzugehen.

E. 5.4.3.2

Wie der Beschwerdeführer zutreffend ausführt, kommt es darauf an, ob eine Pflichtverletzung - bei objektiver Betrachtung - geeignet ist, das Vertrauensverhältnis zwischen Verwaltung und Stockwerkeigentümern zu zerstören, und aus diesem Grund die Fortsetzung des Verwaltungsverhältnisses nicht mehr zumutbar erscheint (vgl. E. 3.4 oben). Für diese Beurteilung hat das Appellationsgericht auf die Auswirkung der Pflichtverletzung abgestellt und befunden, jene sei angesichts des infrage stehenden Betrages nicht bedeutend genug, um nach objektiven Gesichtspunkten zur Zerstörung des Vertrauensverhältnisses zu führen. Damit zielt der Einwand des Beschwerdeführers, bei dieser Logik müssten Verwaltungen nur bei hohen Beträgen sauber Rechnung stellen und dürften, je geringer die Beträge, umso pflichtwidriger vorgehen, ins Leere. Eine bundesrechtswidrige Ermessensausübung liegt auch hier nicht vor.

E. 5.5.1

Schliesslich verweist das Appellationsgericht auch mit Bezug auf die Abstimmung über die bereits erledigte Jahresrechnung 2017 (Vorwurf 9) auf die Erwägungen des Zivilgerichts. Danach habe sich G._____ dafür entschuldigt, die Genehmigung der Jahresrechnung 2017 für die Versammlung von 21. November 2019 traktandiert zu haben, obwohl diese bereits am 16. April 2018 abschliessend behandelt worden sei. Es handle sich um ein Versehen, welches bei der Übernahme eines Verwaltungsmandats verständlicherweise passieren könne, und stelle keine Pflichtverletzung dar. An dieser Einschätzung ändere auch der Umstand nichts, dass die schwierige Übernahme des Verwaltungsmandats rund 1 ½ Jahre zurückgelegen habe.

E. 5.5.2

Der Beschwerdeführer wendet ein, mit diesem Vorgehen habe G._____ abermals seine Unfähigkeit unter Beweis gestellt, eine reglementsconforme Stockwerkeigentümerversammlung durchzuführen. Insofern sei erstellt, dass sich G._____ keinen Überblick über die Jahresrechnungen und deren Behandlung durch die Stockwerkeigentümerversammlung verschafft habe, obwohl die Aufgaben der Verwaltung im Bereich der finanziellen Angelegenheiten gemäss höchstrichterlicher Rechtsprechung zu den zentralsten gehörten. Er verweist dabei auf BGE 126 III 177 E. 2c. Abermals habe G._____ ein Traktandum gesetzt, ohne vorgängig abzuklären, ob dieses überhaupt der Versammlung vorgelegt und darüber befunden werden müsse. Die Argumentation des Appellationsgerichts verfange nicht. Fakt sei, dass G._____ zu jenem Zeitpunkt bereits seit rund 1 ½ Jahren im Amt gewesen sei. Es könne also nicht von einem leichten Versehen bei der Übernahme des Verwaltungsmandats gesprochen werden. Richtig sei vielmehr, dass G._____ mit seiner Pflichtverletzung unter Beweis gestellt habe, dass er auch nach rund 1 ½ Jahren keinen Überblick über die Jahresrechnungen und deren Behandlung durch die Stockwerkeigentümergeinschaft gehabt habe. Wenn eine Verwaltung trotz Amtstätigkeit seit 1 ½ Jahren keine Kenntnis über so etwas Zentrales wie die Behandlung der Jahresrechnungen habe, beweise sie, dass sie die Finanzen entgegen den ihr obliegenden Pflichten nicht im Griff habe. Folglich sei erstellt, dass G._____ durch seine

unsorgfältige Arbeitsweise zentrale gesetzliche Pflichten verletzt habe und seinen Aufgaben nur unsorgfältig nachgekommen sei. Indem das Appellationsgericht die genannte Pflichtverletzung entgegen der bundesgerichtlichen Rechtsprechung nicht als wichtigen Grund erachte, verletze es Art. 712r Abs. 2 ZGB .

E. 5.5.3

Das Appellationsgericht hat die Traktandierung der bereits genehmigten Jahresrechnung 2017 als Versehen bezeichnet. Nach gängigem Verständnis bedeutet Versehen etwas, was aus Unachtsamkeit falsch gemacht wurde (vgl. etwa DUDEN, Deutsches Universalwörterbuch, 8. Aufl. 2015, Stichwort "Versehen"). Mit anderen Worten steht keine Absicht dahinter. Insofern wiegt der an die Verwaltung gerichtete Vorwurf leicht und es ist nicht einsichtig, inwiefern die unnütze Traktandierung eines Geschäfts für sich alleine betrachtet einen die gerichtliche Abberufung rechtfertigenden wichtigen Grund zu setzen vermöchte.

Der vom Beschwerdeführer verwiesene BGE 126 III 177 E. 2c, das sei der guten Ordnung halber an dieser Stelle ergänzt, ist nicht topisch, denn dort ging es nicht um eine zu Unrecht angesetzte Abstimmung über eine Jahresrechnung, sondern um die wiederholte mangelhafte Erstellung einer Heizkostenabrechnung.

E. 5.6

Zusammenfassend steht die vorinstanzliche Gewichtung der G._____ vorgehaltenen Pflichtverletzungen als leicht bzw. geringfügig im Einklang mit Bundesrecht. Keiner der Vorwürfe stellt für sich allein einen wichtigen Grund dar, der dem Beschwerdeführer die Fortsetzung des Verwaltungsverhältnisses nach Treu und Glauben unzumutbar erscheinen liesse (E. 3.4) und eine Abberufung der Verwaltung zu rechtfertigen vermöchte.

E. 6.1

Im Rahmen einer Gesamtbetrachtung verglich das Appellationsgericht die Umstände des vorliegenden Falls mit jenen, die den Urteilen 5A_521/2016 vom 9. Oktober 2017 (Unzumutbarkeit bejaht) und 5A_757/2019 vom 10. März 2020 (Unzumutbarkeit verneint) zugrunde lagen, und führte (zusammengefasst) aus, die leichten bzw. geringfügigen Pflichtverletzungen und Versehen wögen nicht derart schwer, dass sie eine Absetzung von G._____ rechtfertigen würden. Im Einklang mit dem Zivilgericht bestehe der Eindruck, dass G._____ in einem zwischen den Eigentümern bestehenden Konflikt zwischen die Fronten geraten sei und die schwierige und undankbare Aufgabe habe, in dieser Situation die Verwaltung zu gewährleisten. Darüber hinaus bestehe der weitere Eindruck, dass zwischen der Engmaschigkeit der Verwaltungskontrolle durch den Beschwerdeführer, die sich in seinen zahlreichen Schreiben manifestiere, und der Zahl der von ihm aufgedeckten leichten und geringfügigen Pflichtverletzungen und Versehen von G._____ eine Korrelation bestehe. Diese leichten und geringfügigen Pflichtverletzungen stellten aber insgesamt keinen wichtigen Grund dar, der eine Absetzung von G._____ als Verwalter rechtfertigen würde.

E. 6.2

Der Beschwerdeführer wendet ein, die vom Appellationsgericht vorgenommene Gesamtbetrachtung sei rechtsfehlerhaft und verstosse gegen Art. 712r Abs. 2 ZGB . Im Kern wirft der Beschwerdeführer dem Appellationsgericht vor, zu Unrecht den Fehler der Beschränkung der Verwaltung auf das Notwendige in den Vordergrund zu stellen und die

daraus abgeleiteten Fehler darin aufgehen zu lassen, denn neun eigenständige Fehler, selbst wenn sie je einzeln leicht seien, seien typischerweise in der Summe nicht auch leicht: "Neun mal eins ergibt eben neun, nicht eins." Zur Untermauerung seines Arguments verweist der Beschwerdeführer auf BGE 126 III 177 . Entgegen seiner Ansicht sind die dortigen Umstände nicht mit den vorliegenden Verhältnissen vergleichbar. Dort erwog das Bundesgericht zwar, "[w]enn auch die unvollständige Traktandenliste [...], der Versuch, ohne vorgängige Diskussion über einen Antrag abstimmen zu lassen [...] oder die unrichtige Protokollierung [...] für sich allein die Abberufung nicht rechtfertigten, so zeichnen gerade diese einzelnen Vorkommnisse das Bild einer Verwaltung, die bei verschiedensten Gelegenheiten immer wieder Mühe bekundete, ihren Funktionen so nachzukommen, wie es von ihr erwartet werden darf", um auf das Vorliegen eines wichtigen Grundes zu schliessen. Während der Verwaltung im verwiesenen Entscheid "bei verschiedensten Gelegenheiten" (leichte) Pflichtverletzungen vorgeworfen wurden, die voneinander unabhängig waren und nichts mit den Stockwerkeigentümern zu tun hatten, lassen sich die Verfehlungen vorliegend, wie dies das Appellationsgericht getan hat, durchaus auf die Vorgänge der bestrittenen und angefochtenen Wahl von G._____ sowie das Verhältnis unter den Stockwerkeigentümern als solches (Uneinigkeit der Eigentümergemeinschaft; ein zwischen den Stockwerkeigentümern bestehender Konflikt) und das Verhalten des Beschwerdeführers gegenüber G._____ (Engmaschigkeit der Verwaltungskontrolle) zurückführen. Nichts zu seinen Gunsten kann der Beschwerdeführer sodann aus dem zitierten Urteil 5A_521/2016 ableiten, denn dort wogen bereits die einzelnen Pflichtverletzungen schwer. Ausserdem stand der Vorwurf im Zentrum, dass die Verwaltung nicht mehr gewillt war, berechnete Anliegen der Beschwerdeführer als Minderheit sachlich und neutral zu bearbeiten, sondern ihr Verhalten ausschliesslich an der tatsächlichen oder mutmasslichen Meinung der Eigentümermehrheit orientiert und dabei elementare Ansprüche eines jeden Stockwerkeigentümers missachtet hatte (a.a.O., E. 3.6). Der Beschwerdeführer hat den Vorwurf der mangelnden Neutralität bzw. der Parteilichkeit von G._____ zwar erhoben, das Appellationsgericht hat ihn aber verworfen, ohne dass es jenem gelungen wäre, die diesbezügliche Schlussfolgerung als rechtsfehlerhaft auszuweisen.

Insgesamt vermag der Beschwerdeführer keine Gründe aufzuzeigen, weshalb dem Appellationsgericht vorgeworfen werden müsste, das ihm im Rahmen der Gesamtbeurteilung zustehende Ermessen rechtsfehlerhaft ausgeübt zu haben. Namentlich hat es sein Ermessen nicht überschritten, indem es die festgestellten Pflichtverletzungen und Versehen nicht kumulierte, sondern die Gesamtsituation beurteilte und die Hintergründe für die Verfehlungen in Betracht zog.

E. 7

Am 10. Juli 2020 hat der Beschwerdeführer einen vom 3. Juli 2020 datierten Prüfbericht der F._____ AG eingereicht und hierzu Ausführungen gemacht. Das Appellationsgericht ging von unzulässigen Noven aus und trat auf die darauf gestützten Ausführungen des Beschwerdeführers nicht ein. Vor Bundesgericht bestreitet dieser, den Bericht der F._____ AG vom 3. Juli 2020 verspätet in den Prozess eingebracht zu haben. Anhand dieses Berichts werde klar, dass die von G._____ erstellten Jahresrechnungen 2018 und 2019 vor Fehlern nur so strotzten, was belege, dass G._____ nicht in der Lage sei, ordnungsgemäss Rechnung zu legen, was rechtsprechungsgemäss einen wichtigen Grund für eine Abwahl darstelle.

E. 7.1

Gemäss Art. 317 Abs. 1 ZPO werden neue Tatsachen und Beweismittel im Berufungsverfahren nur noch berücksichtigt, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden (lit. a) und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (lit. b).

E. 7.1.1

Mit dieser Regelung hat der Gesetzgeber für das Berufungsverfahren ein Novenrecht statuiert, das nur unter restriktiven Voraussetzungen ausnahmsweise Noven zulässt. Denn der ZPO liegt die Idee zugrunde, dass alle Tatsachen und Beweismittel in erster Instanz vorzubringen sind und der Prozess vor dem erstinstanzlichen Richter grundsätzlich abschliessend zu führen ist. Das Berufungsverfahren dient nicht der Vervollständigung des vorinstanzlichen Verfahrens, sondern der Überprüfung und Korrektur des erstinstanzlichen Entscheids im Licht konkret dagegen vorgebrachter Beanstandungen (BGE 142 III 413 E. 2.2.2 mit Hinweisen). Von diesen Grundsätzen ausgenommen sind lediglich Verfahren, die der uneingeschränkten Untersuchungsmaxime unterliegen, d.h. wenn das Gericht den Sachverhalt von Amtes wegen zu erforschen hat (BGE 144 III 349 E. 4.2.1). Art. 317 Abs. 1 ZPO regelt die Voraussetzungen, unter denen Noven ausnahmsweise vorgebracht werden können, abschliessend; eine analoge Anwendung von Art. 229 Abs. 3 ZPO fällt ausser Betracht (BGE 138 III 625 E. 2.2).

E. 7.1.2

Die Rechtsprechung unterscheidet zwischen echten und unechten neuen Vorbringen. Bei den echten Noven geht es um Tatsachen, die (erst) nach dem Ende der Hauptverhandlung des erstinstanzlichen Verfahrens, d.h. nach dem Zeitpunkt, in welchem im erstinstanzlichen Verfahren letztmals neue Tatsachen vorgetragen werden konnten, entstanden sind. Unechte Noven sind Tatsachen und Beweismittel, die bereits bei Ende der erstinstanzlichen Hauptverhandlung entstanden waren. Neu im Sinn von Art. 317 Abs. 1 ZPO ist eine Tatsache nicht nur dann, wenn sie der Geltendmachung eines gänzlich neuen Standpunkts in tatsächlicher Hinsicht dient, sondern auch dann, wenn die novenwillige Partei damit eine bereits vor erster Instanz vorgetragene Behauptung (nachträglich) substantiiert bzw. substantiiert behauptet (Urteil 5A_763/2018 vom 1. Juli 2019 E. 2.1.3.2 mit Hinweis).

E. 7.1.3

Nach der Rechtsprechung sind Noven im Berufungsverfahren grundsätzlich bei erster Gelegenheit, d.h. - wenn möglich - im ersten Schriftenwechsel (Berufung bzw. Berufungsantwort) vorzutragen (BGE 142 III 695 E. 4.1.4, 413 E. 2.2.4). Ausnahmsweise dürfen sie später ins Verfahren eingebracht werden, namentlich wenn ein zweiter Schriftenwechsel (Art. 316 Abs. 2 ZPO) oder eine Berufungsverhandlung (Art. 316 Abs. 1 ZPO) angeordnet wird oder wenn die Sache ohne förmlichen Abschluss der Instruktion ruht (BGE 142 III 695 E. 4.1.4, 413 E. 2.2.5).

E. 7.1.4.1

Will eine Partei im Berufungsverfahren

unechte Noven vortragen, obliegt es ihr detailliert aufzuzeigen, dass sie im erstinstanzlichen Verfahren die ihr zumutbare Sorgfalt hat walten lassen. Sie hat namentlich präzise darzulegen, aus welchen Gründen sie nicht in der Lage gewesen sein soll, die neu behaupteten Tatsachen und Beweismittel bereits in erster Instanz in den Prozess

einzubringen (zit. Urteil 5A_763/2018 E. 2.1.3.3 mit Hinweisen).

E. 7.1.4.2

Bei

echten Noven ist das Kriterium der Neuheit (Art. 317 Abs. 1 lit. b ZPO) ohne weiteres gegeben. Folglich hat die novenwillige Partei darzutun, dass sie die neue Tatsache im Sinn von Art. 317 Abs. 1 lit. a ZPO "ohne Verzug" vorgebracht hat (zit. Urteil 5A_763/2018 a.a.O.).

E. 7.2

Das Appellationsgericht erwog was folgt: Die Jahresrechnung 2019 sei dem Beschwerdeführer am 6. März 2020 zugegangen. Damit habe er Gelegenheit und Anlass gehabt, Mängel der Jahresrechnung in seiner erstinstanzlichen Replik vom 20. März 2020 vorzutragen, wie er es gegenüber G._____ mit E-Mail vom 8. April 2020 getan habe, und einen Bericht bei der F._____ AG in Auftrag zu geben. Spätestens nach der erstinstanzlichen Duplik der Eigentümerschaft vom 22. April 2020 habe der Beschwerdeführer dazu Anlass gehabt. Das habe er nicht getan, sondern den Auftrag erst nach Vorliegen des erstinstanzlichen Entscheids (vom 9. Juni 2020) erteilt. Eine rechtzeitige Beauftragung hätte es ihm ermöglicht, den Bericht spätestens mit der Berufung vom 22. Juni 2020 einzureichen. Der am 10. Juli 2020 eingereichte Bericht sei verspätet im Sinn von Art. 317 Abs. 1 lit. b ZPO und damit unzulässig.

E. 7.3

Die Einwendungen des Beschwerdeführers sind unbehelflich. Den Umstand, dass die Jahresrechnung 2019 nicht Gegenstand des zivilgerichtlichen Verfahrens war, hat er sich selbst zuzuschreiben, denn die vom Appellationsgericht aufgezeigte Chronologie der Ereignisse zeigt auf, dass er jene zum Gegenstand des erstinstanzlichen Verfahrens hätte machen können. Sodann geht es nicht darum, ob der Beschwerdeführer den Prüfbericht rechtzeitig eingereicht hat, sondern das Appellationsgericht hält ihm vor, den Prüfbericht nicht rechtzeitig in Auftrag gegeben zu haben. Was für den Beschwerdeführer damals ersichtlich, vorstellbar oder erahnbar war oder nicht, vermag die verspätete Beauftragung einer Expertin nicht zu rechtfertigen. Vielmehr hatte er selber Mängel in der Jahresrechnung 2019 festgestellt (E-Mail vom 8. April 2020). Damit war die Grundlage gelegt, diese Mängel im erstinstanzlichen Abberufungsverfahren zu thematisieren. Das hat der Beschwerdeführer nicht getan; für das Einbringen im oberinstanzlichen Verfahren war es zu spät. Eine bundesrechtswidrige Anwendung von Art. 317 Abs. 1 ZPO ist nicht ersichtlich.

E. 8

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.