

BGer 5C.204/2004 vom 21. Oktober 2004

Bundesgericht, 2004-10-21, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5C.204_2004

FR: TF 5C.204/2004 du 21 octobre 2004

IT: TF 5C.204/2004 del 21 ottobre 2004

Erwägungen

E. 1

Gegenstand der zu beurteilenden Klage ist die Frage, ob die Stockwerkeigentümergeinschaft wichtige Gründe für die Abberufung der Verwaltung missachtet hat (Art. 712r Abs. 2 ZGB). Dabei handelt es sich um eine vermögensrechtliche Zivilrechtsstreitigkeit; zur Bestimmung des Streitwertes ist vom gesamten der Verwaltung während eines Jahres ausbezahlten Honorars auszugehen und dieser Betrag in Anwendung von Art. 36 Abs. 5 OG hochzurechnen (Urteil 5C. 203/1999 vom 14. März 2000, E. 1b, nicht publiziert in BGE 126 III 177). Der Streitwert beträgt vorliegend klarerweise mehr als Fr. 8'000.--. Unter dem Gesichtspunkt von Art. 46 OG ist demnach die Berufung zulässig. Die übrigen Voraussetzungen geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Auf die Berufung ist somit einzutreten.

E. 2.1

Gemäss Art. 712r Abs. 1 ZGB kann die Versammlung der Stockwerkeigentümer den Verwalter unter Vorbehalt allfälliger Entschädigungsansprüche jederzeit abberufen. Lehnt die Versammlung unter Missachtung wichtiger Gründe die Abberufung des Verwalters ab, kann jeder Stockwerkeigentümer innert Monatsfrist die gerichtliche Abberufung verlangen (Art. 712r Abs. 2 ZGB).

Der Begriff des wichtigen Grundes im Sinne von Art. 712r Abs. 2 ZGB ist nach Art. 4 ZGB auszulegen. Demnach hat der Richter allen Umständen des konkreten Einzelfalles Rechnung zu tragen und eine Entscheidung nach Recht und Billigkeit zu treffen. Wichtige Gründe liegen vor, wenn die Fortsetzung des Verwaltungsverhältnisses nicht mehr als zumutbar erscheint, weil das Vertrauensverhältnis zerstört worden ist (BGE 126 III 177 E. 2a) oder der Verwalter seine Treuepflicht schwer verletzt hat (Meyer-Hayoz/Rey, Berner Kommentar, N. 18 f. zu Art. 712r ZGB). Ein wichtiger Grund für eine Abberufung besteht namentlich, wenn der Verwalter seine Aufgaben nicht erfüllt, die ihm anvertrauten Gelder unsorgfältig verwaltet, sich über die Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer hinwegsetzt, die Stockwerkeigentümer schikaniert oder beschimpft, seine Aufgaben in unzulässiger Weise an Dritte delegiert oder sich unehrenhaft verhält (Meyer-Hayoz/Rey, a.a.O., N. 19 zu Art. 712r ZGB). Es handelt sich nur um Gründe, bei deren Vorliegen einem oder allen Stockwerkeigentümern nach Treu und Glauben unzumutbar wird, die Verwaltung des Stockwerkeigentums beim umstrittenen Verwalter zu belassen. Leichte Pflichtverletzungen bilden hingegen keine wichtigen Gründe zur Abberufung des Verwalters (BGE 127 III 534 E. 3a S. 536; Bösch, Basler Kommentar, N. 5 zu Art. 712r ZGB).

E. 2.2

Der Richter ist im Berufungsverfahren an die tatsächlichen Feststellungen der letzten kantonalen Instanz gebunden, sofern sie nicht offensichtlich auf Versehen beruhen, unter Verletzung bundesrechtlicher Beweisvorschriften zustande gekommen (Art. 63 Abs. 2 OG) oder zu ergänzen sind (Art. 64 OG). Liegen solche Ausnahmen vor, so hat eine Partei, die den Sachverhalt berichtigt oder ergänzt wissen will, darüber genaue Angaben mit Aktenhinweisen zu machen. Eine Ergänzung setzt zudem voraus, dass entsprechende Sachbehauptungen bereits im kantonalen Verfahren prozesskonform aufgestellt, von der Vorinstanz aber zu Unrecht für unerheblich gehalten oder übersehen worden sind, was wiederum näher anzugeben ist; andernfalls gelten die Vorbringen als neu und unzulässig (Art. 55 Abs. 1 lit. c OG ; 115 II 484 E. 2a; 127 III 248 E. 2c S. 252).

E. 3.1

Der Einzelrichter hat die vielfältigen Vorbringen der Kläger geprüft und die Klage aufgrund von vier seiner Ansicht nach gegenüber dem Verwalter zu Recht erhobenen Vorwürfen gutgeheissen. Demgegenüber hat das Obergericht diese Vorwürfe zum Teil in tatsächlicher Hinsicht als nicht erstellt betrachtet, zum Teil aber angenommen, sie seien nicht geeignet, eine Abberufung der Verwaltung zu begründen. Des weiteren hat das Obergericht die Klage auch im Lichte der im obergerichtlichen Verfahren eingebrachten neuen Vorbringen der Kläger geprüft, jedoch auch diese Vorbringen als nicht geeignet betrachtet, eine Abberufung zu begründen. Zutreffend ist, dass das Obergericht den zwischen den Klägern und dem Verwalter hängigen Ehrverletzungsprozess nicht berücksichtigt hat. Dem angefochtenen Beschluss lässt sich indes entnehmen, dass dieses Verfahren als durch Vergleich erledigt abgeschlossen worden ist. Inwieweit es bei der Beurteilung dennoch zu berücksichtigen gewesen wäre, bleibt unerfindlich. Untauglich ist ferner auch der Hinweis der Kläger auf mehrere, dem vorliegenden Streit vorangegangene Verfahren auf Abberufung der Verwaltung, zumal die entsprechenden Klagen laut den obergerichtlichen Feststellungen abgewiesen worden sind. Soweit die Kläger in der Berufung auf andere, im angefochtenen Beschluss nicht festgestellte Tatsachen, insbesondere auf den im Abberufungsbeschluss des Einzelrichters angeblich erwähnten Streit um die Entkalkungsanlage sowie auf die im Beschluss und im Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich vom 17. Mai 2004 enthaltenen Tatsachen verweisen (namentlich: ungerechtfertigte Rechnungsstellung für Fr. 100.-- und ungerechtfertigte Betreuung in diesem Zusammenhang), kann darauf nicht eingetreten werden. Das Obergericht hat im angefochtenen Beschluss dazu, abgesehen von der Frage der Kostenüberschreitung, nichts festgestellt, und die Kläger legen nicht dar, dass sie die nicht berücksichtigten Vorbringen dem kantonalen Prozessrecht entsprechend vorgetragen haben. Ferner kann dem angefochtenen Beschluss auch nichts zum angeblich unhöflichen Verhalten des Verwalters gegenüber den Klägern sowie zur Frage der Intransparenz bei der Budgetierung entnommen werden. Gegenstand der bundesgerichtlichen Prüfung bilden somit ausschliesslich die vier eingangs erwähnten Vorwürfe sowie die im Rahmen des obergerichtlichen Verfahrens vorgebrachten Noven, welche nach dem obergerichtlichen Beschluss insgesamt die Klage als ungerechtfertigt erscheinen liessen.

E. 3.2

Der Einzelrichter kam zum Schluss, der Verwalter habe zuerst wahrheitswidrig behauptet, nie mit dem Arbeitgeber des Klägers telefoniert zu haben; nachträglich habe er dies jedoch zugegeben. Dieses Verhalten betrachtete der Einzelrichter als unehrenhaft und unredlich. Das Obergericht kam demgegenüber zum Schluss, den vom Einzelrichter angeführten

Protokollstellen lasse sich nicht entnehmen, dass der Verwalter je bestritten habe, mit dem Arbeitgeber des Klägers telefoniert zu haben. Vielmehr habe er klarstellen wollen, dass er sich nicht von sich aus mit dem Arbeitgeber des Klägers in Verbindung gesetzt habe, sondern dass der Kontakt vom Arbeitgeber ausgegangen sei. Ein unehrenhaftes bzw. unredliches Verhalten sei daher nicht ersichtlich.

Dem halten die Kläger entgegen, das Obergericht habe nicht verbindlich festgestellt, dass keine Telefonate stattgefunden hätten. Kernpunkt des Streits sei nicht der Umstand, wer wen angerufen habe, sondern die Telefongespräche des Verwalters mit dem Arbeitgeber des Klägers an sich sowie die Tatsache, dass der Kläger diese Gespräche verschwiegen habe. Dass diese Gespräche stattgefunden hätten, sei vom Obergericht nicht bestritten worden. Entscheidend sei, dass solche Gespräche stattgefunden hätten und nicht primär der Inhalt derselben.

Die Kläger legen nicht substantiiert dar, dass die obergerichtliche Argumentation auf einem Versehen beruht. Zu beurteilen ist somit der Vorwurf, der Verwalter habe wahrheitswidrig behauptet, nie mit dem Arbeitgeber des Klägers telefoniert zu haben. Das Obergericht hat dieser Schlussfolgerung aufgrund eingehender Würdigung der Aussagen des Verwalters als unzutreffend erachtet. Als Ergebnis richterlicher Beweiswürdigung kann dies nicht mit Berufung angefochten werden. Insoweit ist daher auf die Berufung nicht einzutreten.

E. 3.3

Unter dem Punkt III.4c/bb geht es um den Vorwurf, der Verwalter habe bereits vor der Versammlung der Stockwerkeigentümer vom 8. Januar 2002 Kontakt mit Rechtsanwalt V._____ gehabt, wobei der beabsichtigte Beizug dieses Anwalts bewusst nicht traktandiert worden sei. Nach Auffassung des Einzelrichters ist davon auszugehen, der Name von Rechtsanwalt V._____ müsse dem Verwalter bereits vor der Versammlung vom 8. Januar 2002 bekannt gewesen sein. Indem er bestritten habe, den Namen des Anwalts bereits früher gekannt zu haben, sei das Vertrauensverhältnis zu den Klägern verletzt worden. Demgegenüber ging das Obergericht aufgrund eingehender Beweiswürdigung davon aus, der Verwalter habe den Anwalt nicht vor dem 9. Januar 2002 gekannt. Im Übrigen sei nicht ersichtlich, inwiefern eine allfällige frühere Kontaktnahme das Vertrauensverhältnis zu den Klägern derart hätte erschüttern können, dass eine Abberufung gerechtfertigt wäre.

Diesbezüglich behaupten die Kläger, der Vorgang mit der Vollmacht von Rechtsanwalt V._____ beruhe nicht auf verbindlichen Feststellungen der Vorinstanz. Diese führe vielmehr aus, die Umstände im Zusammenhang mit der Mandatserteilung an den Rechtsanwalt habe das Vertrauensverhältnis nicht derart erschüttern können, dass eine Abberufung gerechtfertigt sei. Das Obergericht habe überdies den "Fall V._____" darauf reduziert, ob die Verwaltung den Anwalt bereits vor der Versammlung vom 8. Januar gekannt habe. In Wirklichkeit sei es jedoch in erster Linie um die Bestreitung des Verwalters gegangen, dass der hauptsächliche Grund für die ausserordentliche Versammlung vom 8. Januar 2002 der nicht traktandierete Beizug eines Rechtsanwalts gewesen sei.

Das Obergericht hat aufgrund eigener Beweiswürdigung für nicht erstellt erachtet, dass der Verwalter den Anwalt vor dem 9. Januar 2002 gekannt hat. Die Kläger richten sich somit gegen die verbindlichen tatsächlichen Feststellungen des Obergerichts, indem sie behaupten, es lägen keine verbindlichen tatsächlichen Feststellungen vor. Auch insoweit ist

daher auf die Berufung nicht einzutreten. Sodann ist auch der Einzelrichter bei der Prüfung dieses Sachverhalts von der Frage ausgegangen, inwiefern der Verwalter seine Pflichten gegenüber den Klägern verletzte, indem er bestritten hatte, den Anwalt bereits vor der Versammlung vom 8. Januar 2002 gekannt zu haben. Vom Vorwurf, dass der Verwalter den Beizug des Anwalts bewusst nicht traktandiert habe, ist bei der Würdigung nicht mehr die Rede. Dass sich die Kläger vor Obergericht über eine unsachgemässe Behandlung ihrer in diesem Zusammenhang erhobenen Vorwürfe beschwert haben, wird nicht substantiiert dargelegt. Darauf ist nicht einzutreten.

E. 3.4

In einem weiteren Punkt (III.19.c/aa) qualifizierte der Einzelrichter als leichtes Versäumnis der Verwaltung, dass sie erst auf zweites Verlangen der Kläger deren Antrag auf Wahl der Revisoren und der Delegierten für die Stockwerkeigentümerversammlung des Jahres 2001 traktandiert habe. Das Obergericht hielt demgegenüber dafür, dieser Qualifikation könne nicht gefolgt werden, da die entsprechenden Wahlen erst im Jahr 2000 für die Dauer von drei Jahren erfolgt seien; zwar stehe jedem Stockwerkeigentümer jederzeit ein Abberufungsrecht zu. Der Verwaltung könne jedoch kein Vorwurf gemacht werden, dass sie Wahlen nicht auf erstes Verlangen der Kläger nach nur einem Jahr bereits wieder auf die Traktandenliste gesetzt habe. Den Klägern sei dadurch kein Nachteil entstanden, da die entsprechenden Wahlen nachträglich traktandiert worden seien und anlässlich der Stockwerkeigentümerversammlung vom 20. März 2001 ordnungsgemäss habe darüber abgestimmt werden können.

Die Kläger halten dafür, dieser Fehler der Verwaltung bilde im ganzen Kontext betrachtet eine weitere Pflichtverletzung, welche für sich allein genommen keinen wichtigen Grund für eine Abberufung bilde, die aber von ihnen auch nicht einfach als unerheblich hinzunehmen sei.

Aufgrund der bisherigen Überprüfung konnte dem Verwalter keine Pflichtverletzung angelastet werden, welche als Grund für eine Abberufung der Verwaltung in Betracht fallen könnte. Es ist daher auch nicht ersichtlich, inwiefern die nunmehr behandelte, für sich genommen bedeutungslose Verfehlung im Rahmen einer Gesamtwürdigung des Verhaltens der Verwaltung eine Rolle spielen könnte. Insoweit ist demnach keine Bundesrechtsverletzung auszumachen.

E. 3.5

Das Obergericht kam im Rahmen der Würdigung des im Rekursverfahren neu Vorgebrachten unter anderem zum Schluss, der Kläger habe entgegen seiner Auffassung keinen Anspruch darauf, dass ihm über ein Jahr nach der Genehmigung der Rechnung durch die Revisoren und nach Zustellung des Revisorenberichts Rechnungskopien übermittelt werden. Die Kläger halten dafür, mit der Genehmigung der Rechnung durch den Revisor sei das Recht auf Rechnungskopien keineswegs verwirkt. Die Weigerung der Verwaltung, die Kopien herauszugeben, stelle eine weitere Pflichtverletzung dar, die zwar für sich genommen nicht hinreichend, im Gesamtkontext aber relevant sei.

Beim aufgezeigten Verhalten der Verwaltung handelt es sich, wenn überhaupt, um eine unbedeutende Verfehlung, die, wie das Obergericht zu Recht feststellt, für eine Abberufung nicht in Betracht fallen kann. Die Abrechnung wurde von den Revisoren geprüft und genehmigt, und die Kläger haben den Revisorenbericht erhalten und hätten also bereits damals Einsicht in die Belege nehmen können. Die Kläger vermögen nicht darzutun,

worauf sie ihren Anspruch gründen, auch noch ein Jahr nach Abgabe des Revisorenberichts Kopien von Rechnungen verlangen zu können. Sodann lässt sich dem angefochtenen Beschluss auch nicht entnehmen, dass sie sich vor den kantonalen Instanzen dem Prozessrecht entsprechend auf ein konkretes Interesse berufen hätten, auch noch ein Jahr später Kopien zu erhalten. Dem Obergericht kann daher auch nicht vorgeworfen werden, es habe diesem Vorwurf keine Beachtung geschenkt.

E. 3.6

Das Obergericht hat alsdann in Würdigung der neuen Vorbringen bemerkt, ob die von den Klägern geltend gemachte Kostenüberschreitung von 76.85% zutreffend sei und die Verwaltung unsorgfältig budgetiert habe, sei für die Kläger nicht von Bedeutung. Die fraglichen Kosten seien in einem von ihnen eingeleiteten Verfahren betreffend Entkalkungsanlage angefallen, jedoch nicht von den Klägern zu tragen. Die Kläger setzen sich mit dieser Argumentation nicht auseinander, sondern äussern allgemeine, nicht fallbezogene Ausführungen zur Kostenüberschreitung und Budgetierung. Darauf ist nicht einzutreten (Art. 55 Abs. 1 lit. c OG ; BGE 116 II 745 E. 3 S. 749).

E. 3.7

Die Kläger machen schliesslich geltend, sie hätten im Rekursverfahren vorgebracht, dass sich die Verwaltung selber bediene (Rechnung W. _____ vom 30. Dezember 2002, Brief vom 13. April 2004). Das Obergericht halte lediglich fest, die Vorwürfe bildeten keine rechtliche Grundlage für eine Abberufung, ohne allerdings zu diesem Punkt tatsächliche Feststellungen zu treffen. In diesem Zusammenhang legen die Kläger nicht dar, dass dieses Vorbringen dem kantonalen Prozessrecht entsprechend vorgebracht, vom Obergericht jedoch zu Unrecht nicht berücksichtigt worden ist. Insoweit ist auf die Berufung nicht einzutreten.

E. 4

Damit ist die Berufung abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Bei diesem Ausgang des Verfahrens werden die Kläger kostenpflichtig (Art. 156 Abs. 1 OG), wobei sie für die Kosten solidarisch haften (Art. 156 Abs. 7 OG). Eine Entschädigung ist nicht zu entrichten, da keine Berufungsantwort eingeholt worden ist.

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