

BL_GERICHTE 400 13 203 vom 1. Oktober 2013

BL Gerichte, 2013-10-01, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bl_gerichte_400_13_203

FR: BL_GERICHTE 400 13 203 du 1 octobre 2013

IT: BL_GERICHTE 400 13 203 del 1 ottobre 2013

Regeste

Sachenrecht; Stockwerkeigentum

Erwägungen

E. 1

Gemäss Art. 308 Abs. 1 lit. a ZPO sind erstinstanzliche End- und Zwischenentscheide mit Berufung anfechtbar. In vermögensrechtlichen Streitigkeiten ist die Berufung gemäss Art. 308 Abs. 2 ZPO nur zulässig, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens CHF 10'000.00 beträgt. Bei der vorliegend strittigen Klage betreffend Abberufung des Verwalters bei Stockwerkeigentum handelt es sich um eine zivilrechtliche Angelegenheit vermögensrechtlicher Natur. Zur Bestimmung des Streitwerts ist vom gesamten der Verwaltung während eines Jahres ausbezahlten Honorar auszugehen und dieser Betrag in Anwendung von Art. 92 ZPO hochzurechnen (vgl. BGer 5C.204/2004 E. 1). Das Verwaltungshonorar beträgt ab 2013 jährlich CHF 5'000.00 zzgl. MWST. Der Streitwert bemisst sich folglich auf CHF 108'000.00, womit die Streitwertgrenze von CHF 10'000.00 deutlich überschritten wird. Mit Berufung kann gemäss Art. 309 ZPO unrichtige Rechtsanwendung oder/und unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden. Die Berufung ist schriftlich und begründet innert 10 Tagen seit Zustellung des begründeten Entscheides bei der Rechtsmittelinstanz einzureichen (Art. 314 Abs. 1 i.V.m. Art. 249 lit. d Ziff. 4 ZPO). Der angefochtene Entscheid wurde dem Berufungskläger am 22.07.2013 zugestellt. Die Rechtsmittelfrist ist durch die am 31.07.2013 der Schweizerischen Post übergebene Berufung vom 31.07.2013 somit eingehalten. Der Berufungskläger rügt die unrichtige Feststellung des Sachverhalts und die unrichtige Anwendung von Bundesrecht, womit er zulässige Berufungsgründe geltend macht. Gemäss § 5 Abs. 1 lit. a EG ZPO ist das Präsidium der Abteilung Zivilrecht des Kantonsgerichts für die Beurteilung von Berufungen gegen Entscheide der Präsidien der Bezirksgerichte, die im summarischen Verfahren ergangen sind, sachlich zuständig. Da auch die übrigen Formalien für das Rechtsmittel der Berufung eingehalten sind, ist auf diese einzutreten.

E. 2

Gemäss Art. 317 Abs. 1 ZPO werden neue Tatsachen und Beweismittel nur noch berücksichtigt, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten. Soweit der Berufungskläger seine tatsächlichen Ausführungen im Vergleich zur Klageschrift vom 05.04.2013 ergänzt hat (vgl. Berufung S. 2 f., Ziff. II), sind diese nicht zu berücksichtigen, weil es ihm möglich gewesen wäre, diese Ergänzungen bereits in seiner Klage an das Bezirksgericht vorzutragen. Sofern er auf die Stellungnahmen der Gegenparteien hätte replizieren wollen, hätte er dies auch unaufgefordert nach dem Erhalt der vorinstanzlichen Verfügung vom 17.05.2013 tun können. Das von den Berufungsbeklagten mit der Berufungsantwort

eingereichte Protokoll der Stockwerkeigentümerversammlung vom 19.03.2013 ist offenbar am 28.03.2013 verfasst und anschliessend an die Stockwerkeigentümer verschickt worden. Es wäre somit den Berufungsbeklagten möglich gewesen, dieses Protokoll bereits mit den Stellungnahmen an die Vorinstanz einzureichen. Daher ist diese Urkunde zufolge verspäteter Einreichung nicht zu berücksichtigen.

E. 3

Gemäss Art. 712r Abs. 1 ZGB kann durch Beschluss der Versammlung der Stockwerkeigentümer der Verwalter unter Vorbehalt allfälliger Entschädigungsansprüche jederzeit abberufen werden. Für diesen Beschluss genügt das einfache Mehr an der Stockwerkeigentümerversammlung. Ein auf schriftlichem Weg gefasster Zirkularbeschluss kommt nur bei Einstimmigkeit zustande (vgl. Art. 712m Abs. 2 i.V.m. Art. 66 Abs. 2 ZGB). Lehnt die Versammlung der Stockwerkeigentümer die Abberufung des Verwalters unter Missachtung wichtiger Gründe ab, so kann gemäss Art. 712r Abs. 2 ZGB jeder Stockwerkeigentümer binnen Monatsfrist die gerichtliche Abberufung verlangen. 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, Art. 712r ZGB N 18 f.). Leichte Pflichtverletzungen bilden hingegen keine wichtigen Gründe zur Abberufung des Verwalters (BGE 127 III 534 E. 3a; BSK ZGB II-Bösch, Art. 712r N 5; vgl. zum Ganzen BGer 5C.204/2004 E. 2.1). Die gerichtliche Abberufung setzt zunächst einmal voraus, dass die Stockwerkeigentümergeinschaft beschlossen hat, einem Antrag auf Abberufung des Verwalters nicht Folge zu leisten. Anfechtungsobjekt der richterlichen Klage gemäss Art. 712r Abs. 2 ZGB ist stets ein entsprechender Beschluss der Stockwerkeigentümergeinschaft. Der Weg, einen Verwalter durch Gerichtsentscheid abberufen zu lassen, steht also nur offen, wenn vorgängig der "körperschaftsinterne" Rechtsweg beschritten worden ist, der Stockwerkeigentümergeinschaft die Abberufung des Verwalters beantragt worden ist und die Stockwerkeigentümergeinschaft über diesen Antrag in negativem Sinne entschieden hat. Sofern ein solcher Beschluss nicht vorliegt, ist es müssig Erörterungen darüber anzustellen, ob wichtige Gründe für eine Abberufung vorliegen. Der Vorderrichter hat zu Recht festgestellt, dass das im Zeitraum vom 07.09.2012 bis zum 19.11.2012 vom Berufungskläger eingeholte schriftliche Einverständnis von 6 Stockwerkeigentümern mangels Einstimmigkeit keinen gültigen Beschluss betreffend Abberufung des Verwalters darstellt und die gestützt darauf vom Berufungskläger mit Schreiben vom 03.10.2012 gegenüber dem Verwalter ausgesprochene Kündigung ungültig ist. Ebenso zutreffend ist seine Feststellung, dass das Schreiben des Verwalters vom 19.10.2012 an den Berufungskläger nicht als Kündigung des Verwaltungsvertrags durch den Verwalter verstanden werden kann und darf. Dies ergibt sich zweifellos daraus, dass der Verwalter am 31.10.2012 zu einer ausserordentlichen Stockwerkeigentümerversammlung geladen hat, um die Verhältnisse hinsichtlich seines Verwaltungsvertrags zu klären. Die an der ausserordentlichen Stockwerkeigentümerversammlung vom 20.11.2012 gefassten Beschlüsse sind nicht Gegenstand dieses Prozesses. Deren Anfechtung wäre ohnehin verspätet (vgl. Art. 712m Abs. 2 i.V.m. Art. 75 ZGB sowie Art. 712r Abs. 2 ZGB). Für die ordentliche Stockwerkeigentümerversammlung vom 19.03.2013 war die Abberufung der Verwaltung nicht traktandiert. Ebenso wenig beantragte der Berufungskläger im Vorfeld dieser Versammlung die Abberufung der Verwaltung. Vielmehr begehrte er in diesem Zusammenhang einzig, der Verwaltung für das Geschäftsjahr 2012 vorerst die Erteilung der

Décharge zu verweigern. Zudem hat der Berufungskläger weder behauptet noch bewiesen, dass er im Verlauf der Stockwerkeigentümersammlung vom 19.03.2013 einen Abberufungsantrag gestellt habe und dass die Versammlung dem Abberufungsantrag keine Folge geleistet habe. Die Vorinstanz hat daraus zu Recht geschlossen, dass mangels Vorliegens eines Beschlusses der Stockwerkeigentümergeinschaft betreffend Abberufung des Verwalters die Klage abzuweisen ist. Eine Prüfung der Frage, ob wichtige Gründe für eine Abberufung bestehen, erübrigte sich somit für die Vorinstanz. Die Rügen des Berufungsklägers, der Vorderrichter habe den Sachverhalt unrichtig festgestellt und das Recht unrichtig angewendet, erweisen sich daher als unbegründet.

E. 4

Ob hinsichtlich der Verwaltung der Stockwerkeigentümerschaft X. strasse in D. dringliche Massnahmen angezeigt sind, ist nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens um Abberufung des Verwalters. Soweit sich der Berufungskläger auf Bestätigungen der Rechtsauskunft des Bezirksgerichts beruft, scheint er den Umstand zu verkennen, dass solche Auskünfte jeweils auf der Sachverhaltsdarstellung bloss einer Partei beruhen und daher immer unpräjudiziell erfolgen.

E. 5

Aufgrund der obigen Erwägungen ist die Berufung abzuweisen. Zuzufolge vollumfänglichen Unterliegens gehen die Prozesskosten des Berufungsverfahrens gemäss Art. 106 ZPO zulasten des Berufungsklägers. Die Gerichtsgebühr ist in Anwendung von § 9 Abs. 1 i.V.m. § 8 GebT auf CHF 1'000.00 festzusetzen. Ferner hat der Berufungskläger den Berufungsbeklagten eine Parteientschädigung für die Kosten der berufsmässigen Vertretung zu leisten. Diese ist in Anwendung der Tarifordnung für die Anwältinnen und Anwälte vom 17.11.2003 (SGS 178.112, TO) festzusetzen. Da ein Berufungsprozess mit Streitwert vorliegt, hat sich die Honorarnote an den von § 7 bis § 10 TO vorgegebenen Rahmen zu halten. Die vom Rechtsbeistand der Berufungsbeklagten unterbereitete Honorarnote vom 30.08.2013 in Höhe von CHF 2'846.35 inkl. MWST von CHF 210.85 erweist sich als tarifkonform, weshalb die zu leistende Parteientschädigung auf diesen Betrag zu bemessen ist.

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