

BS_APPELLATIONSGERICHT ZB.2020.22 vom 22. September 2020

BS Appellationsgericht, 2020-09-22, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs_appellationsgericht_ZB.2020.22

FR: BS_APPELLATIONSGERICHT ZB.2020.22 du 22 septembre 2020

IT: BS_APPELLATIONSGERICHT ZB.2020.22 del 22 settembre 2020

Erwägungen

E. 17

Juli 2018 annahm.

5.2. Vollmachten über die G____-Konten

5.2.1 Das Zivilgericht prüfte sodann den Vorwurf des Klägers, der F____ habe mitgeholfen, den Kläger in Bezug auf die Vollmachten über die gemeinschaftlichen G____-Konten und in Bezug auf die wirtschaftliche Berechtigung an diesen Konten ungleich zu behandeln. Das Zivilgericht hielt dazu vier Punkte fest: (1) Die Löschung der Vollmachten des Klägers über sämtliche Konten sei von der Eigentümergemeinschaft beschlossen worden; diesen ■ mit Zivilgerichtsentscheid vom 16. Oktober 2019 geschützten ■ Beschluss habe der F____ lediglich umgesetzt, als er die Vollmacht des Klägers habe löschen lassen; (2) der Kläger habe nicht belegt, dass er auch als wirtschaftlich Berechtigter an den Konten hätte gelöscht werden sollen; zudem gebe der Kläger selbst an, dass eine solche Löschung nicht vom F____, sondern von anderen Miteigentümern veranlasst worden sei; (3) der Kläger habe nicht belegt, dass es der F____ gewesen sei, der die G____ beauftragt habe, den Miteigentümerinnen C____ und D____ neu eine Vollmacht und einen elektronischen Zugang zu erteilen; die fehlerhafte Vollmachterteilung sei denn auch zeitnah korrigiert worden; (4) der Kläger habe auch nicht belegt, dass der F____ bei der Löschung von alten Vollmachten seine Pflichten verletzt habe (Zivilgerichtsentscheid, E. 4).

5.2.2 In Bezug auf den Punkt (1) kritisiert der Kläger, das Zivilgericht habe unbesehen auf den Zivilgerichtsentscheid vom 16. Oktober 2019 abgestellt. In diesem Entscheid habe sich das Zivilgericht die Rechtfertigung des F____ zu eigen gemacht, obwohl diese auf den Sachverhalt gar nicht zutreffend sei. Der Kläger verweist diesbezüglich auf seine Argumentation in der erstinstanzlichen Replik (Berufung, Rz 42 und 43 mit Verweis auf die erstinstanzliche Replik, Rz 25 und 26).

Mit diesen Ausführungen kommt der Kläger seiner Pflicht zur Berufungsbegründung nicht nach: Begründen im Sinn von Art. 311 Abs. 1 ZPO bedeutet nämlich, dass aufzuzeigen ist, inwiefern der angefochtene Entscheid als fehlerhaft erachtet wird. Dieser Anforderung genügt der Berufungskläger nicht, wenn er lediglich auf die vor der ersten Instanz vorgetragenen Vorbringen verweist, sich mit Hinweisen auf frühere Prozesshandlungen zufriedengibt oder den angefochtenen Entscheid in allgemeiner Weise kritisiert (BGE 138 III 374 E. 4.3.1 S. 375; BGer 5A_141/2014 vom 28. April 2014 E. 2.4). Auf die entsprechenden Ausführungen ist deshalb nicht einzutreten.

5.2.3 In Bezug auf die Punkte (2) und (3) kritisiert der Kläger, es sei schlicht ungläubwürdig, dass die G_____ nur den Auftrag zur Löschung der Substitutionsvollmacht des Klägers richtig verstanden haben soll, während ein Versehen vorgelegen habe, als es um die Erteilung von Substitutionsvollmachten und elektronischen Zugängen an C_____ und D_____ und die Streichung des Klägers aus der Liste der wirtschaftlich Berechtigten gegangen sei. Es sei ■ in Bezug auf den Punkt (2) ■ höchstwahrscheinlich auszuschliessen, dass andere Stockwerkeigentümer (und nicht der F_____) die Löschung des Klägers als wirtschaftlich Berechtigten an den Konten beantragt hätten. Die zivilgerichtliche Annahme sei unzutreffend, dass der Kläger selbst diese Möglichkeit angegeben habe (Berufung, Rz 44 und 45).

Entgegen dieser Behauptung ist die zivilgerichtliche Annahme richtig, dass der Kläger selbst angegeben hat, dass seine Streichung aus der Liste der wirtschaftlich Berechtigten vom F_____ oder von anderen Miteigentümern ausgegangen sei. In der Klage führte er diesbezüglich Folgendes aus: "Das 'Verschwinden' des Klägers aus der Liste der zeichnungsberechtigten Eigentümer [] kann nur so zustande gekommen sein, dass die G_____ dahingehend informiert wurde, dass der Kläger nicht mehr Eigentümer sei. Ob dies von F_____ veranlasst wurde oder von C_____/E_____, kann nicht eruiert werden" (Klage, Rz 41). Die Kritik des Klägers in Bezug auf die Löschung der wirtschaftlichen Berechtigung an den F_____-Konten fällt somit in sich zusammen: Er selbst hatte vor Zivilgericht angegeben, dass die Löschung nicht zwingend vom F_____ ausgegangen sei. Folglich machte das Zivilgericht dem F_____ in diesem Zusammenhang zu Recht keinen Vorwurf.

5.2.4 In Bezug auf den Punkt (3) macht der Kläger geltend, dass die neue Kollektivvollmacht an C_____ und D_____ nicht bedeutet habe, dass diesen beiden "neu" Kollektivvollmacht erteilt worden wäre, wie das Zivilgericht tatsachenwidrig behauptete (Zivilgerichtsentscheid, S. 2). Als von der G_____ registrierte Eigentümerinnen hätten sie eine solche Vollmacht gleichsam von Amtes wegen seit Errichtung des Kontos im 2004 gehabt. Die neue Kollektivvollmacht habe lediglich angezeigt, dass der Kläger von der G_____ schon gestrichen worden sei, weshalb es dann notwendig geworden sei, eine neue Kollektivvollmacht für die Eigentümer und wirtschaftlich Berechtigten an den Konten auszustellen (Berufung, Rz 46).

Das Zivilgericht führte diesbezüglich Folgendes aus: "Am 6. Juli 2018 sandte die G_____ dem Kläger zwei Substitutionsvollmachtenregelungen und eine Vollmachtenregelung. In diesen war unter anderem vorgesehen, die Substitutionsvollmacht des Klägers inklusive []-Berechtigungen zu löschen. Weiter sollten D_____ und C_____ eine Kollektivvollmacht sowie je einen []-Zugang erhalten" (Zivilgerichtsentscheid, S. 2 unten und S. 3 oben). Das Zivilgericht gab somit nicht an, dass den beiden Stockwerkeigentümerinnen "neu" Kollektivvollmacht erteilt worden wäre. Die Behauptung des Klägers, das Zivilgericht stelle eine tatsachenwidrige Behauptung auf, entbehrt somit der Grundlage.

5.2.5 In Bezug auf den Punkt (4) wendet der Kläger ein, dass die Eigentümergemeinschaft und der F_____ selbst zugäben, dass es solche offenen Altvollmachten gegeben habe; das Zivilgericht hätte also von dieser Tatsache ausgehen müssen und hätte sie nicht in Frage stellen dürfen. Zudem sei der G_____ gar nicht der Auftrag gegeben worden, alle Vollmachten zu löschen; tatsächlich umfasse der Auftrag nur die Löschung der Kollektivvollmachten der Stockwerkeigentümer, nicht aber die Löschung der Substitutionsvollmachten (Altvollmachten) der beiden Angestellten der ehemaligen Verwaltung (unter Verweis auf die Klagebeilage 36). Schliesslich habe der F_____ nach der

Entdeckung der Altvollmachten monatelang zugewartet, bis er überprüft habe, ob sie tatsächlich gelöscht worden seien (Berufung, Rz 47■51).

Das Zivilgericht führte dazu aus, den eingereichten Unterlagen sei nicht zu entnehmen, dass effektiv zwei Angestellte der ehemaligen Verwaltung nach wie vor Vollmachten für Gemeinschaftskonten hätten (Zivilgerichtsentscheid, E 4.2 S. 18 unten und S. 19). Das Zivilgericht behauptete damit gar nicht, dass es solche Altvollmachten gar nicht gegeben habe; es erachtete es nur als nicht erwiesen, dass Altvollmachten "nach wie vor" bestünden. Der Einwand des Klägers stösst damit ins Leere.

In Bezug auf das Bemühen des F____, die Altvollmachten zu löschen, hielt das Zivilgericht fest, gemäss der Vollmachtsregelung vom 25. Juli 2018 sei der G____ der Auftrag erteilt worden, sämtliche bisherigen Vollmachten zu löschen. Dem F____ könne somit nicht vorgeworfen werden, er habe sich nicht um die Löschung alter Vollmachten gekümmert (Zivilgerichtsentscheid, E. 4.2 S. 19 oben). Die anderslautende Behauptung des Klägers, der G____ sei gar nicht der Auftrag gegeben worden, alle Vollmachten (also auch die Altvollmachten der ehemaligen Verwaltung) zu löschen, findet in der eingereichten Vollmachtsregelung vom 25. Juli 2018 keine Stütze (Klagebeilage 36, S. 2 oben): In dieser gibt der F____ der G____ den Auftrag, "sämtliche bisherigen Vollmachten [] zu löschen". Nach der Erteilung dieses Auftrags durfte der F____ darauf vertrauen, dass die G____ dies auch tut. Ohne entsprechende Anhaltspunkte musste er nicht überprüfen, dass die G____ diesem Auftrag auch wirklich nachkam. Das Zivilgericht erachtete es somit zu Recht als nicht erwiesen, dass der F____ bei der Löschung der Vollmachten eine Pflicht verletzt hat.

5.3 Einbau des Lifttelefons

5.3.1 Das Zivilgericht prüfte im Weiteren den Vorwurf des Klägers, der F____ habe sich geweigert, das von der Eigentümergemeinschaft am 16. April 2018 beschlossene Notrufsystem in der Liftkabine (Lifttelefon) einbauen zu lassen. Dazu hielt es im Kern Folgendes fest: (1) Da die Einsetzung des F____ als Verwalter Gegenstand eines Anfechtungsverfahrens gewesen sei, sei es nachvollziehbar, dass er sein Amt nur beschränkt ausgeübt und nur dringliche und notwendige Verwaltungshandlungen vorgenommen habe; der Kläger habe sich auch nie dahingehend geäussert, dass er trotz des Anfechtungsverfahrens eine uneingeschränkte Verwaltungstätigkeit erwarte; (2) die Dringlichkeit des Einbaus des Lifttelefons habe sich wohl in Grenzen gehalten, da heute praktisch jedermann ein Handy mit sich führe; dies habe offenbar auch die Eigentümergemeinschaft einschliesslich des Klägers so gesehen, da niemand den F____ aufgefordert habe, im Rahmen der Notverwaltung das Lifttelefon einbauen zu lassen; (3) aufgrund der Vorgeschichte sei es nachvollziehbar, dass der F____ dem Kläger die Auslagen für den Einbau des Lifttelefons nicht ohne den Segen der Eigentümergemeinschaft erstattet habe, zumal die Auslagen den von der Eigentümergemeinschaft bewilligten Betrag überstiegen hätten; zudem sei der F____ nicht gehalten gewesen, darauf hinzuwirken, dass dem Kläger die gesamten Auslagen erstattet würden; (4) der Kläger habe schliesslich nicht nachgewiesen, dass der F____ die Erstattung der Auslagen absichtlich verzögert habe (Zivilgerichtsentscheid, E. 5).

5.3.2 Zum Punkt (1) führte das Zivilgericht aus, dass der Verwalter grundsätzlich legitimiert sei, einen Beschluss der Eigentümerversammlung auch dann umzusetzen, wenn dagegen eine Anfechtungsklage eingereicht worden sei, doch wirke eine Aufhebung des angefochtenen Beschlusses ex tunc. Ein vorsichtiger Verwalter werde daher bei der

Umsetzung eines angefochtenen Beschlusses nach Möglichkeit zurückhaltend sein. Wenn also die Einsetzung des Verwalters Gegenstand eines Anfechtungsverfahrens sei, sei es nachvollziehbar, wenn er nur diejenigen Verwaltungshandlungen vornehme, die dringlich oder notwendig seien, um die Eigentümergeinschaft am Laufen zu halten und Schaden abzuwenden ("Notverwaltung"). Dem F_____ sei somit kein Vorwurf zu machen, dass er die Verwaltung nach der Anfechtung durch den Kläger nur noch beschränkt ausgeübt habe. Der Kläger mache nicht geltend, dass er je geäußert hätte, er erwarte vom F_____ trotz des Anfechtungsverfahrens eine uneingeschränkte Verwaltungstätigkeit; die anderen Stockwerkeigentümer schienen denn auch alle einverstanden gewesen zu sein. Den Einwand, die Anfechtung habe den F_____ nicht an der Ausübung der Verwaltungstätigkeit gehindert, habe der Kläger erst vor Zivilgericht erhoben. Somit hätten sich die Eigentümergeinschaft und der F_____ darauf geeinigt, dass die Verwaltung bis zum Abschluss des Verfahrens zur Anfechtung der Beschlüsse vom 22. Juni 2018 nur eingeschränkt ausgeübt werde (Zivilgerichtsentscheid, E. 5.2 erster Absatz).

Der Kläger wendet dagegen im Wesentlichen Folgendes ein: Das Zivilgericht übersehe, dass der Beschluss der Stockwerkeigentümer vom 16. April 2018 betreffend das Lifttelefon gar nicht angefochten worden sei. Der F_____ sei somit verpflichtet gewesen, diesen Beschluss umzusetzen. Sodann sei die vom F_____ erklärte Einschränkung der Verwaltung auf eine "Notverwaltung" unrechtmässig gewesen. Eine solche Einschränkung hätte einen Beschluss der Stockwerkeigentümer vorausgesetzt. Die stillschweigende Zustimmung der anderen drei Eigentümer genüge nicht, um das Vorgehen des F_____ zu rechtfertigen. Schliesslich sei die zivilgerichtliche Annahme falsch, dass der Kläger sich nicht gegen die eingeschränkte Verwaltung durch den F_____ gewehrt habe (Berufung, Rz 59■65). Die Eigentümergeinschaft führt dagegen im Wesentlichen aus, der F_____ habe dem Kläger mit E-Mail vom 17. September 2018 mitgeteilt, dass er von einer rechtskräftigen Bestätigung seiner Wahl nur dringliche Massnahmen ausführen könne. Es sei nicht ersichtlich, weshalb der F_____ dies während des Anfechtungsverfahrens gegen seine Wahl nicht hätte tun dürfen. Die Stockwerkeigentümer seien damit einverstanden gewesen und der Kläger habe nie geäußert, damit nicht einverstanden zu sein (Berufungsantwort, Rz 25■29).

Das Vorgehen bei Änderungen des Verwaltungsvertrags entspricht demjenigen beim Abschluss des Vertrags: Es bedarf eines Beschlusses der Stockwerkeigentümerversammlung zwecks interner Willensbildung und der Annahme durch den Verwalter, um den notwendigen Konsens zu erreichen (Meier-Hayoz/Rey, Berner Kommentar 1988, Art. 712q ZGB N 55; Wermelinger, Zürcher Kommentar, 2. Auflage, 2019, Art. 712q ZGB N 165 und 166; Donauer, Der Verwalter im schweizerischen Stockwerkeigentumsrecht, Diss. Luzern 2018, N 480). Im vorliegenden Fall teilte der F_____ mit E-Mail vom 17. September 2018 dem Kläger (aber nicht den übrigen Stockwerkeigentümern) mit, dass kein rechtskräftiger Beschluss zur Wahl des F_____ als Verwalter vorliege und dass er somit vorderhand mit Ausnahme dringlicher Massnahmen zur Abwendung allfälligen Schadens keine Verwaltungstätigkeiten ausführen werde (Klagebeilage 41). Dieses E-Mail an den Kläger in Kombination mit dem darauffolgenden Stillschweigen des Klägers und der übrigen Eigentümer stellt keinen Beschluss der Eigentümergeinschaft dar, mit welchem der Verwaltungsvertrag gültig auf die Gewährleistung einer "Notverwaltung" eingeschränkt worden wäre. Entgegen der Auffassung des Zivilgerichts haben sich die Eigentümergeinschaft und der F_____ somit

nicht darauf geeinigt, den Verwaltungsvertrag im Sinn einer eingeschränkten Verwaltung abzuändern. Damit war der F_____ vertraglich nicht befugt, seine Verwaltungstätigkeit auf eine "Notverwaltung" zu beschränken. Insofern hat der F_____ seine vertraglichen Pflichten verletzt. Allerdings erscheint die Pflichtverletzung als nachvollziehbar: Angesichts der Uneinigkeit der Eigentümergemeinschaft und der Anfechtung der Verwalterwahl ist es verständlich, dass der F_____ mit der Umstellung auf eine "Notverwaltung" möglichst wenig Reibungs- und Angriffsflächen bieten wollte. Zudem ist die Schwere der Pflichtverletzung zu relativieren, haben sich doch weder der Kläger noch die übrigen Eigentümer bis zur Versammlung vom 21. November 2019 gegen die "Notverwaltung" gewehrt. Der Kläger hat denn soweit ersichtlich weder vor Zivilgericht (Klage, Rz 43■46; Replik, Rz 29■42) noch vor Appellationsgericht (Berufung, Rz 55■71, insbesondere Rz 62 und 63) je behauptet, dass er die "Notverwaltung" vor dem 21. November 2019 gerügt hätte. Unter diesen Umständen erscheint die Pflichtverletzung des F_____ als leicht.

5.3.3 Zum Punkt (2) ■ zur Dringlichkeit des Einbaus des Lifttelefons ■ hielt das Zivilgericht fest, dass diese aus dem Schreiben des Klägers vom 18. Juli 2018 nicht ersichtlich sei, sondern sich erst aus dem Schreiben der I_____ vom 13. August 2018 ergebe. Nach Erhalt dieses Schreibens habe der F_____ reagiert und es am 16. August 2018 an die Eigentümergemeinschaft weitergeleitet. Es sei fraglich ■ so das Zivilgericht ■, ob der Einbau des Lifttelefons nicht unter die vom F_____ zu ergreifenden dringlichen Massnahmen falle; die Dringlichkeit des Problems habe sich wohl effektiv in Grenzen gehalten, da heute praktisch jedermann ein Handy mit sich führe. Mit E-Mail vom 23. August 2018 habe der Kläger den F_____ informiert, dass er die Sache selber an die Hand nehme; deshalb habe für den F_____ kein Anlass bestanden, in dieser Sache etwas zu unternehmen (Zivilgerichtsentscheid, E. 5.2 zweiter Absatz).

Der Kläger wendet dagegen ein, dass der F_____ aufgrund des Schreibens der I_____ vom 13. August 2018 um die Dringlichkeit des Einbaus des Lifttelefons gewusst habe. Entgegen der Auffassung des Zivilgerichts könne nicht von jedem Liftbenutzer zwingend erwartet werden, dass er jederzeit ein funktionsfähiges Handy mit sich führe. Befremdend sei auch die These des Zivilgerichts, der F_____ habe sich deshalb nicht um die Gefahrenbeseitigung kümmern müssen, weil der Kläger es selbst getan habe (Berufung, Rz 66 und 67). Die Eigentümergemeinschaft macht geltend, dass für den F_____ nie eine Dringlichkeit zur Vornahme einer Verwaltungshandlung bestanden habe, da der Kläger ihm frühzeitig mitgeteilt habe, dass er die notwendigen Massnahmen bereits veranlasst habe (Berufungsantwort, Rz 30 und 31).

Die Frage, ob der Einbau des Lifttelefons dringlich war oder nicht, kann offen gelassen werden. Wie vorstehend erwogen (E. 5.3.2) stellt die Einschränkung der Verwaltungstätigkeit auf eine "Notverwaltung" durch den F_____ eine leichte Pflichtverletzung dar. Der F_____ wäre mit anderen Worten verpflichtet gewesen, den Einbau des Lifttelefons selbst an die Hand zu nehmen ■ unabhängig davon, ob es sich um eine nicht dringliche oder eine dringliche Massnahme im Sinn einer "Notverwaltung" handelte.

5.3.4 Zum Punkt (4) ■ verzögerte Rückerstattung der Auslagen des Klägers für den Einbau des Lifttelefons ■ führte das Zivilgericht aus, dass bei der Überweisung des Betrags an den Kläger im Dezember 2019 offenbar ein Fehler passiert sei und die Zahlung schliesslich im Januar 2020 erfolgt sei. Der Kläger habe aber nicht nachgewiesen, dass der F_____ die Rückerstattung absichtlich verzögert habe. Auch nicht nachgewiesen sei, dass

der F____ gelogen habe, als er am 10. Januar 2020 geschrieben habe, es sei ihm noch nicht klar, warum die Zahlung nicht ausgelöst worden sei; das Schreiben der G____ vom 24. Dezember 2019 sei sehr kurz gefasst, und es sei daraus nicht ohne Weiteres erkennbar, was beim ursprünglichen Zahlungsauftrag schiefgelaufen sei. Es sei somit nachvollziehbar, wenn das Problem für den F____ erst nach einer weiteren Rücksprache mit der G____ erkennbar geworden sei (Zivilgerichtsentscheid, E. 5.2 vierter Absatz).

Der Kläger erachtet den Fehler bei der Überweisung zwar als sonderbar. Nicht vorkommen dürfe aber die Lüge des F____ in Bezug auf die Zahlung: Die G____ habe den F____ mit Schreiben vom 24. Dezember 2019 informiert, dass sie den in Briefform aufgegebenen Zahlungsauftrag nicht akzeptiere. Obwohl der F____ spätestens am 2. Januar 2020 davon gewusst habe, habe er dem Kläger am 10. Januar 2020 geschrieben, er wisse nicht, warum der Zahlungsauftrag nicht ausgeführt worden sei (Berufung, Rz 68 und 69).

Das Zivilgericht erachtete den Vorwurf der Lüge zu Recht als nicht erstellt: Aufgrund des Kurzschreibens der G____ vom 24. Dezember 2019 ("Senden Sie uns einen Zahlungsauftrag mit einem ausgefüllten Zahlungsbeleg" [Replikbeilage 69]) musste dem F____ nicht sofort klar sein, weshalb der ursprüngliche Zahlungsauftrag nicht ausgeführt worden war. Wie das Zivilgericht zu Recht festhielt, ist nachvollziehbar, dass das Problem erst nach Rücksprache mit der G____ erkennbar wurde.

5.3.5 Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der F____ mit der Umstellung der Verwaltungstätigkeit auf eine "Notverwaltung" und der nachfolgenden Weigerung, den Einbau des Lifttelefons selbst zu veranlassen, eine leichte Pflichtverletzung beging.

5.4 Aktenübernahme

Das Zivilgericht prüfte den Vorwurf des Klägers, der F____ habe sich geweigert, die Akten entgegenzunehmen, die sich aufgrund der interimistischen Tätigkeit des Klägers für die Eigentümergemeinschaft noch bei ihm befunden hätten. Das Zivilgericht erachtete diesen Vorwurf als unzutreffend. Vielmehr habe der F____ dem Kläger mit E-Mail vom 17. September 2018 ausdrücklich mitgeteilt, dass er die Unterlagen gern wie angekündigt abgeben könne, dass es sich aber angesichts des laufenden Anfechtungsverfahrens nicht um eine offizielle Akten- und Verwaltungsübergabe handle. Dies sei im Rahmen einer vorsichtigen Mandatsführung sinnvoll gewesen, damit nicht der Eindruck entstanden sei, dass sich aufgrund der Aktenübergabe etwas an der eingeschränkten Verwaltung ändere. Darin liege keine Verweigerung der Aktenübernahme. Es sei vielmehr der Kläger gewesen, der die in Aussicht gestellte Übergabe der Akten nicht vorgenommen habe (Zivilgerichtsentscheid, E. 6).

Der Kläger erachtet diese Beurteilung als unzutreffend: Falsch sei zunächst die These der eingeschränkten Verwaltung. Die Anfechtung der Wahl des F____ habe diesen nicht daran gehindert, die Unterlagen entgegenzunehmen. Die Verweigerungshaltung des F____ habe sodann dazu geführt, dass die anderen Eigentümer den Kläger beschuldigt hätten, die Unterlagen nicht am 18. September 2018 übergeben zu haben; damit hätte er auch verschuldet, dass die Jahresrechnung 2018 eine Honorarrechnung für das erste Quartal 2018 nicht erfasst hätte. Er habe inzwischen Einblick in die Hauptbuchkonten für das Jahr 2018 Einsicht genommen und wisse nun, dass die Differenz von CHF 667.50 absichtlich herbeigeführt worden sei (Berufung, Rz 74-80 mit Verweis auf die Hauptbuchkontoauszüge 2018 [Berufungsbeilage 4]).

Der Kläger übergeht bei seinen Ausführungen, dass der F_____ ihm mit E-Mail vom 17. September 2018 mitgeteilt hat, dass er seine Unterlagen wie angekündigt abgeben könne (Klagebeilage 41). Von einer Verweigerung der Aktenübernahme durch den F_____ kann somit nicht die Rede sein. In Bezug auf die mit der Berufung eingereichten Hauptbuchkontoauszüge 2018 ist anzumerken, dass der Kläger mit keinem Wort darlegt, weshalb er diese nicht bereits vor Zivilgericht eingereicht hat. Diese neu eingereichten Kontoauszüge 2018 können deshalb nicht mehr berücksichtigt werden (vgl. Art. 317 Abs. 1 lit. b ZPO). Im Übrigen ist auch nicht ersichtlich, inwiefern die Kontoauszüge belegen sollen, dass der F_____ die Übergabe der Akten verhindert habe. Es ist somit nicht zu beanstanden, dass das Zivilgericht in Bezug auf die Aktenübernahme eine Pflichtverletzung des F_____ verneinte.

5.5 Kündigung des H_____ -Anschlusses

Das Zivilgericht prüfte den Vorwurf des Klägers, dass der F_____ die Mitwirkung bei der Kündigung des H_____ -Anschlusses (TV-Anschluss) verweigert habe mit der Begründung, es liege weder ein rechtskräftiger Beschluss der Wahl zur Verwaltung noch ein unterzeichneter Verwaltungsvertrag vor. Das Zivilgericht hielt dazu fest, aufgrund der Ausführungen des Klägers sei nicht erkennbar, worum es bei der Kündigung des H_____ -Anschlusses genau gegangen sei und weshalb er dafür eine Bestätigung des F_____ benötigt habe. Der Kläger sei seiner Substantiierungspflicht nicht nachgekommen, weshalb der Vorwurf nicht erstellt sei (Zivilgerichtsentscheid, E. 7).

Der Kläger macht geltend, dass er vor Zivilgericht ausreichend dargelegt habe, worum es gegangen sei: Er habe vom F_____ eine Bestätigung der Kündigung gebraucht, weil die H_____ die Kündigung sonst nicht akzeptiert hätte und ihm weiterhin die volle Jahresgebühr verrechnet worden wäre. Zudem habe der F_____ sehr wohl gewusst, worum es gegangen sei; jedenfalls habe die Eigentümergemeinschaft nie vorgebracht, dass der F_____ nicht gewusst habe, was der Kläger gewollt habe. Indem das Zivilgericht die Klage mit Argumenten abweise, die die Eigentümergemeinschaft nicht vorgebracht habe, verletze es die Verhandlungsmaxime (Berufung, Rz 83 und 84 unter Verweis auf Klage, Rz 45 und 46, Klagebeilagen 40 und 41, Replik, Rz 46 und Replikbeilage 71). Die Eigentümergemeinschaft wendet dagegen ein, dass der Kläger vor Zivilgericht nicht dargelegt habe, inwiefern es sich bei der Kündigung um eine dringliche Verwaltungshandlung gehandelt habe (Berufungsantwort, Rz 38 und 39).

Der Einwand des Klägers ist berechtigt: In der Klage hatte er ausgeführt, dass er den F_____ gebeten habe, ihm die Kündigung des H_____ -Anschlusses zu bestätigen. Der F_____ habe dieses Begehren abgelehnt mit der Begründung, dass weder ein rechtskräftiger Wahlbeschluss noch ein unterzeichneter Verwaltungsvertrag vorliege und er deshalb nur dringliche Massnahmen ausführen könne (nicht aber eine Bestätigung der Kündigung des H_____ -Anschlusses ausstellen könne) (Klage, Rz 46 mit Verweis auf die Klagebeilagen 40 und 41). In ihrer Klageantwort hatte die Eigentümergemeinschaft dazu ausgeführt, der F_____ habe dem Kläger mitgeteilt, dass er wegen der Anfechtung der Wahl die Verwaltung nur eingeschränkt wahrnehmen und deshalb die Bestätigung der Kündigung des H_____ -Anschlusses nicht ausstellen könne (Klageantwort, Rz 26 mit Verweis auf die Klagebeilage 41; vgl. auch Duplik, Rz 22). In der Replik hatte der Kläger sodann im Wesentlichen ausgeführt, dass die Einwendungen des F_____ gegen die Bestätigung der Kündigung grenzwertig seien. Zudem wäre die Bestätigung der Kündigung wohl etwa gleich aufwändig gewesen wie die Verweigerung der Bestätigung (Replik, Rz 46). Die

Eigentümergeinschaft hatte somit vor Zivilgericht nie vorgebracht, sie habe die Bestätigung der Kündigung verweigert, weil sie nicht gewusst habe, weshalb der Kläger die Bestätigung benötige. Aufgrund der Geltung der Verhandlungsmaxime durfte somit das Zivilgericht den Vorwurf des Klägers nicht mit einem von der Gegenpartei gar nicht vorgetragenen Sachverhaltselement entkräften. Aufgrund der Darlegungen des Klägers (Klage, Rz 46 und Replik, Rz 46) und der Eigentümergeinschaft (Klageantwort, Rz 26 und Duplik, Rz 22) hätte das Zivilgericht annehmen müssen, dass der F_____ die Bestätigung deshalb abgelehnt hatte, weil er seine Tätigkeit auf eine "Notverwaltung" eingeschränkt hatte. In E. 5.3.2 wurde dargelegt, dass der F_____ mit dieser Beschränkung auf eine "Notverwaltung" eine leichte Pflichtverletzung begangen hat. Die Weigerung, dem Kläger eine Bestätigung der Kündigung des H_____ -Anschlusses auszustellen, die der F_____ ebenfalls mit dem Umstellen auf eine ■Notverwaltung■ gerechtfertigt hat, ist demgemäss ebenfalls als leichte Pflichtverletzung zu qualifizieren.

5.6 Genehmigung des Budgets 2019

Das Zivilgericht prüfte den Vorwurf des Klägers, der F_____ habe sich angemasst, ohne rechtsgültigen Beschluss der Eigentümerversammlung für 2019 ein Budget zu genehmigen und auf dieser Grundlage Akontobeiträge von den Stockwerkeigentümern einzufordern. Das Zivilgericht legte zunächst die Parteistandpunkte dar und hielt fest, dass der Kläger die Ausführungen der Eigentümergeinschaft in seiner Replik nicht bestritten habe (Zivilgerichtsentscheid, E. 8.1). Sodann hielt es fest, dass es gemäss dem Stockwerkeigentümerreglement Aufgabe der Verwaltung sei, der Eigentümerversammlung ein Budget für das folgende Geschäftsjahr vorzulegen. Die Erstellung eines Budgets für 2019 habe durchaus in der Kompetenz des F_____ gelegen. Im Weiteren sei der F_____ auch im Rahmen der eingeschränkten Verwaltung verpflichtet gewesen, dafür zu sorgen, dass die laufenden Ausgaben gedeckt werden könnten. Entgegen der Ansicht des Klägers könne somit nicht gesagt werden, dass sich der F_____ Kompetenzen angemasst und seine Pflichten verletzt habe (E. 8.2).

Der Kläger wendet dagegen zweierlei ein: Zum einen habe er vor Zivilgericht die Ausführungen der Eigentümergeinschaft sehr wohl bestritten. Zum anderen sei es eine Tatsache, dass es keiner Eigentümerversammlung bedurft habe, um die Akontozahlungen für 2018 festzulegen; sie seien am 30. April 2018 vom Kläger in seiner Eigenschaft als interimistischer Geschäftsbesorger festgestellt und allen Miteigentümern mitgeteilt worden (Berufung, Rz 89■92 mit Verweis auf die Replik, Rz 10).

Diese beiden Einwendungen sind nicht geeignet, die zivilgerichtliche Einschätzung zu erschüttern: Zum einen hatte die Eigentümergeinschaft in ihrer Klageantwort eingehend und belegt Stellung genommen zum Vorwurf des Klägers, der F_____ habe ohne rechtsgültigen Beschluss für 2019 ein Budget erstellt (Klageantwort, Rz 28). Diese spezifischen Ausführungen wurden vom Kläger in seiner Replik nicht spezifisch bestritten. Der Kläger hat die Ausführungen der Eigentümergeinschaft in der Klageantwort lediglich "gesamthaft bestritten" (Replik, Rz 10). Eine solche Generalbestreitung genügt nicht. Im Sinn der Bestreitungslast ist vielmehr darzulegen, welche Tatsachenbehauptungen der Gegenpartei im Einzelnen anerkannt oder bestritten werden. Die Bestreitung hat substantiiert zu erfolgen, das heisst, es ist detailliert darzulegen, was bestritten ist (Leuenberger, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. Auflage, Zürich/Basel/Genf 2016, Art. 222 N 20; Gehri, Basler Kommentar, 3. Auflage 2017, Art. 55 ZPO N 4). Diese Bestreitungslast

gilt auch für die Partei, die lediglich ihr Replikrecht wahrnehmen will (Entscheid des Kantonsgerichts St. Gallen vom 3. Januar 2018 E. 2.2 [BES.2017.31], abrufbar unter www.publikationen.sg.ch/rechtsprechung-gerichte). Im vorliegenden Fall genügt die Generalbestreitung des Klägers in seiner erstinstanzlichen Spontan-Replik (Rz 10) diesen Anforderungen offensichtlich nicht. Die zivilgerichtliche Feststellung ist somit richtig, dass der Kläger die Ausführungen der Eigentümergemeinschaft nicht bestritt.

Zum anderen ist nicht ersichtlich, inwiefern der Umstand, dass es keiner Versammlung bedurft habe, um die Akontozahlungen für 2018 festzulegen, die zivilgerichtliche Feststellung entkräften soll, dass der F_____ zu Recht ein Budget für 2019 aufgestellt hat, um Akontobeiträge für 2019 festzulegen. Somit ist die zivilgerichtliche Feststellung nicht zu beanstanden, dass sich der F_____ bei der Erstellung des Budgets 2019 keine Kompetenzen angemasst und seine Pflichten als Verwalter nicht verletzt hat.

5.7 Honorarauszahlung an den F_____

Das Zivilgericht prüfte den Vorwurf des Klägers, der F_____ habe sich für das Jahr 2018 ein ihm nicht zustehendes Honorar ausbezahlt. Dazu hielt es fest, dass in der Rechnung 2018 eine Position "Verwaltungsaufwand" von CHF 1'615.50 enthalten sei (Klagebeilage 31) und dass dieser Betrag dem F_____ am 15. Januar 2019 unter dem Stichwort "Einrichtungspauschale" ausbezahlt worden sei (Klagebeilage 44). Im Budget 2019 sodann seien ein Posten "Honorar" von CHF 6'300.■ und eine einmalige "Einrichtungspauschale" von CHF 1■620.■ enthalten (Klagebeilage 3). Es sei nachvollziehbar, dass beim Kläger der Eindruck entstanden sei, der F_____ wolle die einmalige Einrichtungspauschale zweimal verrechnen. Mit Schreiben vom 14. Februar 2019 habe der F_____ erklärt, dass es sich bei der Auszahlung vom 15. Januar 2019 um eine Aufwandsentschädigung handle (Klagebeilage 46). In der Tat ■ so das Zivilgericht weiter ■ stehe dem F_____ für die im 2018 (reduziert) wahrgenommene Verwaltung ein Honorar zu. Im Verwaltungsvertrag sei ein Stundenhonorar für Arbeiten vorgesehen, die nicht vom Pauschalhonorar erfasst seien. Es erscheine als sinnvoll, die Leistungen des F_____ im Rahmen der "Notverwaltung" zu diesem Stundenansatz zu verrechnen. Aus der mit der Duplik eingereichten Stundenaufstellung sei ersichtlich, dass der F_____ 6,5 Stunden aufgewendet habe, wobei er den Aufwand für die Korrespondenz mit dem Kläger nicht erfasst habe. Statt des an sich geschuldeten Honorars von CHF 1'785.15 (6,5 Stunden à CHF 160.■ plus MWSt = CHF 1'120.10 plus Honorar der []firma von CHF 665.05 = CHF 1'785.15) habe sich der F_____ dafür entschieden, ein Honorar in der Höhe der Einrichtungspauschale von CHF 1'615.50 geltend zu machen. Dieser Betrag erscheine als angemessen, was auch die Eigentümerversammlung vom 21. November 2019 so gesehen habe, indem sie die Jahresrechnung 2018 und damit auch das Honorar des F_____ genehmigt habe. Offenbar sei die Eigentümergemeinschaft auch nicht der Ansicht gewesen, dass durch das Honorar 2018 bereits Leistungen abgegolten seien, die durch die Einrichtungspauschale erfasst seien, sei doch die Einrichtungspauschale im von der Eigentümerversammlung genehmigten Budget 2019 separat als Aufwandsposten vorgesehen. Diese Beschlüsse habe der Kläger nicht angefochten und müsse sich diese somit entgegenhalten lassen. Es könne demnach nicht gesagt werden, dass der F_____ ein Honorar doppelt berechnet oder sich doppelt ausbezahlt habe (Zivilgerichtsentscheid, E. 9).

Der Kläger wendet dagegen zunächst ein, die Eigentümergemeinschaft habe es unterlassen, eine geeignete Rechtsgrundlage für den Honoraranspruch zu nennen. Soweit es sich um Leistungen gehandelt habe, die durch das pauschale Jahreshonorar oder die pauschale

Einrichtungsgebühr abgedeckt worden seien, sei eine Abrechnung auf Stundenbasis unzulässig. Die Nachsicht des Zivilgerichts mit dem einseitigen Vorgehen des F_____ verblüffe umso mehr, als aus den vorgelegten Abrechnungen (Duplikbeilage 5) klar hervorgehe, dass der Aufwand von 6,5 Stunden bis auf 1,5 Stunden auf Leistungen entfalle, die typischerweise bei der Einrichtung einer Liegenschaftsverwaltung anfielen (2 Stunden für die Übernahme der Akten und Besichtigung der Liegenschaft, 3 Stunden für die Sichtung der Unterlagen und das Erstellen von Stammordnern). Entgegen der Auffassung des Zivilgerichts werde das rechtswidrige Vorgehen des F_____ nicht dadurch rechtmässig, dass die Eigentümerversammlung das Vorgehen genehmigt habe. Damit sei hinreichend dargelegt, dass dem F_____ die Einrichtungspauschale für 2018 zustehe, nicht aber für 2019. Es bleibe abzuwarten, ob der F_____ die Jahresrechnung 2019 billige und sich dann die Einrichtungspauschale zumindest teilweise doppelt auszahlen lasse (Berufung, Rz 96■100).

Die Eigentümergemeinschaft verweist dagegen auf den vom Zivilgericht festgestellten Sachverhalt, wonach es sich beim Betrag von CHF 1'615.50 für das Jahr 2018 nicht um eine Einrichtungspauschale, sondern um eine Aufwandentschädigung gehandelt habe. Sie bestreitet, dass es sich bei den Leistungen für das Jahr 2018 bis auf 1,5 Stunden um Einrichtungsarbeiten gehandelt habe. Es sei ■ im Einklang mit dem Zivilgericht ■ sinnvoll gewesen, die Leistungen des F_____ im Jahr 2018 zum im Verwaltungsvertrag vorgesehenen Stundenansatz zu verrechnen: Der Vertrag sehe nämlich einen Stundenansatz vor für Arbeiten, die nicht vom Pauschalhonorar erfasst würden. Die Eigentümergemeinschaft bestreitet sodann, dass der F_____ versucht habe, sich die Einrichtungspauschale doppelt auszahlen zu lassen. Bis jetzt habe der F_____ den Betrag nicht doppelt in Rechnung gestellt und es werde auch vom Kläger lediglich vermutet, dass er dies tun könne. Ein bloss vermutetes künftiges Fehlverhalten stelle keine Pflichtverletzung dar (Berufungsantwort, Rz 43■48).

Das Zivilgericht legte den Sachverhalt im Grundsatz korrekt dar: Der F_____ setzte in der Rechnung 2018 einen "Verwaltungsaufwand" von CHF 1'615.50 ein und überwies sich diesen Betrag unter dem Stichwort "Einrichtungspauschale"; im Budget 2019 waren sodann ein Posten "Honorar" von CHF 6'300.■ und ein Posten "Einrichtungspauschale" von CHF 1'620.■ enthalten. Korrekt ist auch die Einschätzung des Zivilgerichts, dass beim Kläger nachvollziehbarerweise der Eindruck entstand, der F_____ wolle die einmalige Einrichtungspauschale zweimal verrechnen. Die Eigentümergemeinschaft bestreitet in ihrer Berufungsantwort lediglich pauschal und unsubstantiiert, dass der für das Jahr 2018 überwiesene Betrag von CHF 1■616.50 überwiegend Einrichtungsarbeiten abdecke; sie legt nicht dar, weshalb es sich bei der Übernahme der Akten, der Übernahme der Liegenschaft, der Sichtung der Unterlagen und dem Erstellen von Stammordnern nicht um Einrichtungsarbeiten handelt. Der F_____ hat somit mit dem Betrag von CHF 1'615.50 für das Jahr 2018 tatsächlich überwiegend Arbeiten in Rechnung gestellt, die unter die Einrichtungspauschale fallen. Indem der F_____ in der Folge im Budget 2019 nochmals eine "Einrichtungspauschale" von CHF 1'620.■ aufnahm, berücksichtigte er die einmalige Einrichtungspauschale ein zweites Mal. Entgegen der zivilgerichtlichen Auffassung widerspricht dieses Vorgehen dem Verwaltungsvertrag und stellt eine Pflichtverletzung dar. Allerdings handelt es sich um eine geringfügige Pflichtverletzung: Dass dem F_____ im Jahr 2018 über die Einrichtungsarbeiten hinaus ein Aufwand von 6,5 Stunden oder CHF 1'615.50 entstanden ist, erscheint ohne Weiteres als plausibel und wird auch vom

Kläger nicht substantiiert bestritten (Berufung, Rz 96). Der F____ hat 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 stellte. Entgegen der Auffassung des Zivilgerichts stellt dies eine ■ wenn auch nur geringfügige ■ Pflichtverletzung dar.

5.8 Abstimmung über ein Protokoll

Das Zivilgericht prüfte den Vorwurf des Klägers, der F____ habe an der Eigentümerversammlung vom

E. 21

November 2019 auch das von C____ verfasste Protokoll vom 16. April 2018 zur Abstimmung gebracht ■ obwohl es weder der Einladung beigelegt noch an der Versammlung vorgelegen habe. Das Zivilgericht hielt fest, es sei unbestritten, dass das Protokoll weder der Einladung beigelegt noch an der Versammlung selbst vorgelegen sei. Offenbar sei dem F____ 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 Kläger sei dadurch kein Nachteil entstanden. Auch wenn der F____ bei der Vorbereitung und Durchführung der Versammlung vom 21. November 2019 einen Fehler gemacht habe, sei dieser als geringfügig anzusehen (Zivilgerichtsentscheid, E. 10).

Der Kläger macht geltend, das Zivilgericht verkenne, dass es bei der Abberufung der Verwaltung nicht darum gehe, ob der Kläger einen Nachteil erfahre, sondern ob die Verfehlungen der Verwaltung in ihrer Gesamtheit sich derart verdichteten, dass das Vertrauensverhältnis zerstört sei. Dies sei hier der Fall (Berufung, Rz 103■106).

Das Zivilgericht hielt fest, dass der F____ bei der Vorbereitung und Durchführung der Versammlung vom 21. November 2019 einen geringfügigen Fehler gemacht hat. Die Ausführungen des Klägers erschüttern diese Einschätzung nicht.

5.9 Aufschieben der Jahresversammlung 2019

Das Zivilgericht prüfte den Vorwurf des Klägers, der F____ habe zur Perpetuierung seiner eigenen Wahl die Jahresversammlung bis zum 21. November 2019 aufgeschoben, vermutlich, um dem Antrag des Klägers auf Abberufung zu entgehen. Das Zivilgericht hielt dazu fest, dass der F____ berechtigt gewesen sei, während des hängigen Anfechtungsprozesses die Verwaltung nur mit Zurückhaltung auszuüben, und dass die Eigentümergemeinschaft damit einverstanden gewesen sei. Offenbar habe keiner der Eigentümer die Durchführung der Eigentümerversammlung 2019 als dringlich erachtet, auch der Kläger nicht (Zivilgerichtsentscheid, E. 11).

Der Kläger wendet im Kern ein, die Beschränkung auf eine "Notverwaltung" sei nicht zulässig gewesen (Berufung, Rz 109■113 unter Verweis auf Rz 61■65). Die Eigentümergemeinschaft wendet hiergegen ein, dass die Beschränkung der Verwaltung zulässig gewesen sei und dass die Jahresversammlung "grundsätzlich" zwei Monate nach Abschluss des Rechnungsjahrs stattfinde; es habe keine Dringlichkeit zur Abhaltung der Jahresversammlung bestanden (Berufungsantwort, Rz 51■54).

In E. 5.3.2 wurde dargelegt, dass der F_____ mit der Einschränkung der Verwaltungstätigkeit auf eine "Notverwaltung" eine leichte Pflichtverletzung begangen hat. Das Aufschieben der Jahresversammlung 2019, das der F_____ ebenfalls mit dem Umstellen auf eine "Notverwaltung" gerechtfertigt hat, erscheint demnach ebenfalls als leichte Pflichtverletzung.

5.10 Wiederwahl der Revisorin und Déchargeerteilung

Das Zivilgericht prüfte den Vorwurf des Klägers, der F_____ habe an der Versammlung vom 21. November 2019 den übrigen Miteigentümern bei der Wiederwahl von D_____ als Revisorin geholfen, obwohl diese erneut ihre Inkompetenz für dieses Amt bewiesen habe. Zudem sei ihr die Décharge erteilt worden, obwohl dies nicht traktandiert gewesen sei. Das Zivilgericht hielt zum einen fest, dass der Kläger weder substantiiert darlege noch belege, wie der F_____ bei der Wiederwahl von D_____ mitgeholfen haben soll. Zum anderen hielt es fest, dass über ihre Décharge abgestimmt worden sei, ohne dass dies korrekt traktandiert gewesen sei. In diesem Punkt habe der D_____ seine Pflichten betreffend Traktandierung und Durchführung der Jahresversammlung nicht korrekt erfüllt (Zivilgerichtsentscheid, E. 12).

Der Kläger führt aus, das Zivilgericht habe bei der Frage der mangelnden Traktandierung richtig entschieden. Allerdings habe es "wohlweislich" die Schwere der Pflichtverletzung nicht beurteilt: Denn die ordentliche Traktandierung von Anträgen gehöre zu den zentralen Pflichten der Verwaltung (Berufung, Rz 116■118). Die Eigentümergemeinschaft erachtet den Zivilgerichtsentscheid als korrekt, der die mangelnde Traktandierung als "kleine Verfehlung" beurteile (Berufungsantwort, Rz 55 und 56).

Das Zivilgericht beurteilte die Schwere der Pflichtverletzung tatsächlich nicht. Sie erscheint als ähnlich gravierend wie die Honorarauszahlung an den F_____ (vgl. E. 5.7) und die Abstimmung über ein bekanntes, aber nicht vorliegendes Protokoll (vgl. E.5.8): Es handelt sich um einen geringfügigen Fehler.

5.11 Déchargeerteilung an den Kläger

Das Zivilgericht prüfte den Vorwurf, der F_____ habe über die Déchargeerteilung an den Kläger als Verwalter abstimmen lassen wollen, obwohl dieser in der Übergangszeit gerade nicht Verwalter gewesen sei. Das Zivilgericht verneinte eine Pflichtverletzung: Dem F_____ sei offenbar nicht bekannt gewesen, dass der Kläger lediglich vorübergehend gewisse Verwaltungshandlungen vorgenommen habe, ohne jedoch die volle Verwaltung zu übernehmen. Als der F_____ vollständig informiert worden sei, habe er von der Abstimmung über die Décharge abgesehen. Eine Verfehlung des F_____ sei nicht erkennbar (Zivilgerichtsentscheid, E. 13).

Der Kläger macht geltend, es sei höchstwahrscheinlich auszuschliessen, dass es sich um ein "reines unschuldiges Versehen" gehandelt habe. Es sei im Gegenteil eine Tatsache, dass der F_____ ab Mai 2018 über den Sachverhalt mindestens fünf Mal informiert worden sei. Es sei somit unverständlich, dass das Zivilgericht diese Fehlleistung als Versehen verniedliche (Berufung, Rz 121■127 unter Verweis auf die Klagebeilagen 15, 16, 19■22, 24, 26 sowie 35■37).

Entgegen der Auffassung des Klägers kann den von ihm bezeichneten Beilagen nicht entnommen werden, dass der F_____ mehrfach über den Umstand informiert wurde, dass der Kläger in der Übergangszeit nicht Verwalter war. Der Kläger gibt zudem auch nicht an,

dass und an welcher Stelle er dies bereits vor Zivilgericht geltend gemacht hat. Es ist somit richtig, dass das Zivilgericht einen Fehler des F_____ verneinte.

5.12 Nichteintreiben einer Mietschuld

Das Zivilgericht prüfte den Vorwurf des Klägers, er habe den F_____ erst darauf hinweisen müssen, dass E_____ weder 2018 noch 2019 die Miete für den Abstellraum bezahlt habe. Das Zivilgericht legte diesbezüglich dar, dass dem F_____ bei der Erstellung der Jahresrechnung 2018 offenbar nicht bekannt gewesen sei, dass E_____ den geschuldeten Mietzins für einen Abstellraum nicht bezahlt hätte. Dies sei zweifellos nicht ideal, sollte die Verwaltung doch wissen, welche Forderungen noch offen seien und eingetrieben werden müssten. Angesichts des budgetierten Jahresmietzinses von CHF 600.■ sei dies ein geringes Versehen, das zudem auf Hinweis des Klägers umgehend korrigiert worden sei (Zivilgerichtsentscheid, E. 14).

Der Kläger bringt vor, das Zivilgericht hätte sich mehrere Fragen stellen müssen: Gehört das Wissen um Zahlungsausstände nicht zu den ganz essentiellen Pflichten? Warum bedurfte es des Klägers, um eine Pflichtverletzung aufzudecken? Warum verteidigt sich die Eigentümergemeinschaft damit, der F_____ habe gar nicht gewusst, dass eine Miete zu zahlen sei, obwohl der F_____ diese Zahlungen selbst budgetiert habe? Der Kläger geht aufgrund dieser Fragen davon aus, dass der F_____ und die Mehrheit der Eigentümergemeinschaft zusammenspannten (Berufung, Rz 130■133).

Das Zivilgericht legte dar, aus weshalb es das Versehen des F_____ als gering erachtete: Dem F_____ sei bei der Erstellung der Jahresrechnung 2018 nicht bekannt gewesen, dass E_____ den Mietzins nicht bezahlt hatte und beim geschuldeten Mietzins habe es sich um einen kleinen Betrag gehandelt. Der Kläger legt nicht dar, inwiefern die gestellten Fragen für die Schwere des Versäumnisses von Bedeutung sind und die zivilgerichtliche Beurteilung falsch sein soll. Ein Zusammenspannen des F_____ mit der Mehrheit der Eigentümergemeinschaft lässt sich darin nicht erkennen.

5.13 Abstimmung über die Jahresrechnung 2017

Das Zivilgericht prüfte den Vorwurf des Klägers, der F_____ habe an der Versammlung vom 21. November 2019 über die Jahresrechnung 2017 abstimmen lassen wollen, obwohl sie bereits am 16. April 2018 abschliessend behandelt worden sei. Das Zivilgericht führte aus, der F_____ habe sich dafür entschuldigt. Es sei nicht erkennbar, inwiefern das Verhalten des F_____ eine Pflichtverletzung darstellen soll. Solche Versehen könnten bei der Übernahme eines Verwaltungsmandats verständlicherweise passieren und stellten keine Pflichtverletzung dar (Zivilgerichtsentscheid, E. 15).

Der Kläger macht geltend, der Einwand sei nicht zu hören, dass ein solches Versehen bei der Übernahme eines Verwaltungsmandats passieren könne. Zum einen habe die Eigentümergemeinschaft dies gar nicht vorgetragen, zum anderen sei der F_____ bei der Versammlung vom 21. November 2019 bereits seit rund 1 ½ Jahren als Verwalter tätig gewesen (Berufung, Rz 138■140).

Das Zivilgericht stufte die Absicht des F_____, über die bereits genehmigte Jahresrechnung 2017 nochmals abstimmen zu lassen, zu Recht als Versehen ein. An dieser Einschätzung ändert auch der Umstand nichts, dass die ■ schwierige ■ Übernahme des Verwaltungsmandats 1 ½ Jahre zurücklag (vgl. dazu Berufungsantwort, Rz 66).

5.14 Noven

5.14.1 Mit der Berufung macht der Kläger weitere Verfehlungen des F_____ im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss geltend. In der Berufung (Rz 135) führt er aus, er habe die J_____ beauftragt, Unregelmässigkeiten in der Jahresrechnung zu prüfen, und angekündigt, den entsprechenden Prüfbericht nachzureichen. Am 10. Juli 2020 hat der Kläger einen vom 3. Juli 2020 datierenden Prüfbericht der J_____ sowie zusätzlich das Protokoll der Jahresversammlung vom 3. Juli 2020 eingereicht und hierzu Ausführungen gemacht.

Gemäss Art. 317 Abs. 1 ZPO werden neue Tatsachen und Beweismittel (Noven) im Berufungsverfahren nur noch berücksichtigt, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden (lit. a) und wenn sie trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (lit. b). Der Novenausschluss gemäss Art. 317 Abs. 1 lit. b ZPO kommt somit nur dann in Frage, wenn die Möglichkeit bestand, das zur Diskussion stehende Novum im erstinstanzlichen Verfahren vorzubringen. Das erstinstanzliche Novenrecht setzt ebenfalls voraus, dass ein Novum trotz zumutbarer Sorgfalt nicht früher hätte vorgebracht werden können. Noven, die bereits im erstinstanzlichen Verfahren hätten vorgetragen werden müssen, sind folglich auch im Berufungsverfahren nicht zuzulassen (zum Ganzen Seiler, Die Berufung nach ZPO, Zürich/Basel/Genf 2013, N 1336 und 1339). Namentlich unzulässig ist es, ein erst nach dem erstinstanzlichen Entscheid entstandenes ■ allenfalls selbst geschaffenes oder bewirktes ■ neues Beweismittel anzurufen, um damit eine Tatsache zu beweisen, die bei Anwendung zumutbarer Sorgfalt schon vor erster Instanz hätte vorgebracht werden können (Reetz, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. Auflage, Zürich/Basel/Genf 2016, Art. 317 N 39)

5.14.2 Zum Prüfbericht der J_____ vom 3. Juli 2020 (Berufungsbeilage 10) führt der Kläger aus, dass er den Bericht am 6. Juli 2020 erhalten habe. Das Beweismittel sei insofern neu, als es ihm weder vor Zivilgericht noch bei der Ausarbeitung der Berufung vorgelegen habe und er es nicht früher habe einreichen können. Mit der Noveneingabe vom 10. Juli 2020 werde dieses Beweismittel ohne Verzug vorgebracht (Noveneingabe, Rz 3■5). Die Eigentümergemeinschaft erachtet dieses neue Beweismittel als unzulässig: Die Jahresrechnung 2019 sei dem Kläger am 6. März 2020 ■ also noch während des zivilgerichtlichen Verfahrens ■ zugestellt worden. Erst mit dem Zivilgerichtsentscheid vom 9. Juni 2020, der zu seinen Ungunsten ausgefallen sei, habe er die J_____ mit der Prüfung der Jahresrechnung 2019 beauftragt. Nun versuche er, die von ihm im Zusammenhang mit der Jahresrechnung 2019 (und 2018) behaupteten und vor Zivilgericht nicht vorgebrachten Verfehlungen des F_____ als Noven einzubringen, indem er die Jahresrechnung 2019 nach dem Zivilgerichtsentscheid habe prüfen lassen (Stellungnahme vom 23. Juli 2020, Rz 2■6). In der Berufungsreplik räumt der Kläger ein, dass ihm die Jahresrechnung 2019 am 6. März 2020 zugegangen sei. Ein Zwang, die Beanstandungen noch vor Zivilgericht vorzubringen, habe aber aus mehreren Gründen nicht bestanden: (1) Die Jahresrechnung 2019 sei nicht Gegenstand des zivilgerichtlichen Verfahrens gewesen; (2) dem Kläger sei damals noch nicht ersichtlich gewesen, dass die Unstimmigkeiten in der Jahresrechnung 2019 für das zivilgerichtliche Verfahren von Bedeutung sein könnten; es habe die Aussicht bestanden, dass sich die Versammlung vom 18. März 2020 bequemen würde, auf Antrag des Klägers die Jahresrechnung 2019 zu revidieren; ausserdem habe er nicht ahnen können, dass es sich originär nicht um einen Fehler in der Jahresrechnung 2019, sondern um einen Fehler in der Jahresrechnung 2018 gehandelt habe; (3) für den Kläger habe damals schlicht kein Anlass

bestanden zu glauben, dass sich der F_____ derart viele Fehler hinsichtlich der Jahresrechnung geleistet habe (Berufungsreplik, Rz 10). Die Eigentümergemeinschaft wendet mit der Berufungsduplik hiergegen ein, dass der Kläger bereits mit E-Mail vom 8. April 2020 diverse Mängel der Jahresrechnung moniert habe, was seiner Behauptung widerspreche, es habe damals kein Anlass gegeben zu glauben, dass sich der F_____ derart viele Fehler geleistet habe (Berufungsduplik, Rz 5).

Aus der Chronologie des Geschehens ergibt, dass der Kläger den Bericht der J_____ vom 3. Juli 2020 bei zumutbarer Sorgfalt bereits früher hätte veranlassen und beim Zivilgericht einreichen müssen: Die Jahresrechnung 2019 ist dem Kläger zugegebenermassen am 6. März 2020 zugegangen. Bereits in seiner erstinstanzlichen Replik vom 20. März 2020 hätte er Anlass gehabt, diese Mängel vorzutragen ■ wie er es denn auch gegenüber dem F_____ mit E-Mail vom 8. April 2020 tat (Berufungsbeilage 12) ■ und einen Bericht bei der J_____ in Auftrag zu geben. Spätestens nach der erstinstanzlichen Duplik der Eigentümergemeinschaft vom 22. April 2020 hätte der Kläger Anlass gehabt, einen solchen Bericht zu veranlassen. Hätte er dies getan und nicht das Vorliegen des schriftlich begründeten Zivilgerichtsentscheids vom 9. Juni 2020 abgewartet, wäre es ihm möglich gewesen, den Bericht spätestens mit der Berufung vom 22. Juni 2020 einzureichen. Der erst mit Noveneingabe vom 10. Juli 2020 eingereichte Bericht der J_____ erweist sich folglich als verspätet im Sinn von Art. 317 Abs. 1 lit. b ZPO und damit als unzulässig. Er kann im vorliegenden Berufungsverfahren nicht berücksichtigt werden.

5.14.3 Neben dem Bericht der J_____ hat der Kläger mit Noveneingabe vom 10. Juli 2020 das Protokoll der Jahresversammlung 3. Juli 2020 eingereicht (Berufungsbeilage 11). Dieses Protokoll beweise, dass der F_____ und die Mehrheit der Miteigentümer zum Nachteil des Klägers zusammenspannten: (1) Die Jahresrechnung sei mit 3 Stimmen gegen die Stimme des Klägers verabschiedet worden, obwohl sich die Mehrheit der Miteigentümer bewusst gewesen sei, dass die Jahresrechnung falsch sei; (2) dem F_____ sei mit 3 Stimmen gegen die Stimme des Klägers die Décharge erteilt worden; (3) die Erteilung der Décharge an die Revisoren D_____ und E_____ sei nicht rechtsgültig, da sich die beiden Revisoren gegenseitig (in Verletzung der Ausstandspflicht wegen Interessenkonflikts) Décharge erteilt hätten (Noveneingabe, Rz 17■19). Die Eigentümergemeinschaft bestreitet die Zulässigkeit des Protokolls der Jahresversammlung 2020 als Novum nicht (Stellungnahme zur Noveneingabe, Rz 2 ff.). Wie sie aber richtig bemerkt (Rz 22 ff.), ergeben sich aus dem Protokoll der Jahresversammlung keine Anhaltspunkte, wonach der F_____ mit den übrigen Miteigentümern zusammenspannen und damit seine Pflicht zur Neutralität verletzen würde. Aus dem Protokoll ergibt sich in dieser Frage allein, dass der Kläger oft in der Minderheit ist.

6. Gesamtbetrachtung der Pflichtverletzungen des Verwalters

6.1 Abschliessend legte das Zivilgericht dar, dass von den Vorwürfen des Klägers nur wenige geringe Pflichtverletzungen übrigblieben (Abstimmung über ein nicht vorliegendes Protokoll, Abstimmung über die Déchargeerteilung an D_____, verspätetes Eintreiben einer Mietschuld). Dies seien allesamt kleine Verfehlungen, die auch in ihrer Gesamtheit nicht das Bild abgäben, dass der F_____ nicht fähig oder willens sei, das Verwaltungsmandat ordnungsgemäss zu führen. Insbesondere könne auch nicht gesagt werden, dass sich der F_____ einseitig auf die Seite der Mehrheit der Eigentümergemeinschaft geschlagen und den Kläger benachteiligt habe. Vielmehr entstehe der Eindruck, dass der F_____ in einem Konflikt zwischen die Fronten geraten sei und die nicht ganz einfache Aufgabe habe, die

Verwaltung einer heftig zerstrittenen Eigentümergemeinschaft zu versehen (Zivilgerichtsentscheid, E. 16).

Der Kläger kritisiert die zivilgerichtliche Liste der angeblich kleineren Verfehlungen des F_____ als unvollständig. Das Zivilgericht liste namentlich die folgenden Verfehlungen nicht auf: Die Einschätzung des Einbaus des Lifttelefons als nicht dringlich, den Fehler bei der Rückerstattung der Auslagen an den Kläger, einen Fehler in der Buchhaltung, den Fehler bei der Déchargeerteilung an den Kläger und den Fehler bei der Abstimmung über die Jahresrechnung 2017. Warum das Zivilgericht diese selbst festgestellten Fehler und Ungenauigkeiten bei der Gesamtbetrachtung auslasse, sei nicht nachvollziehbar. Das Berufungsgericht könne die Gesamtabwägung selbst vornehmen und dabei auch berücksichtigen, dass diverse weitere, in der Berufung gerügte Verfehlungen hinzutreten. Es möge sein, dass gewisse Fehler des F_____ nach Intervention des Klägers behoben worden seien und der Kläger dafür gesorgt habe, dass sich gewisse Fehler nicht realisierten. Es sei aber "nicht Aufgabe des Klägers, die Arbeit von F_____ zu machen und ständig jede Handlung und jede Zahl etc. pingelig genau zu prüfen". Verlange man vom Kläger weiter eine solche "Oberaufsicht", bräuchte es den F_____ als Verwalter nicht. All dies zeige, dass der F_____ immer wieder erheblich Mühe bekunde, seinen Funktionen so nachzukommen, wie es von ihm erwartet werden dürfe, und es insbesondere unterlasse, gegenüber allen Miteigentümern die erforderliche Neutralität zu wahren (Berufung, Rz 142■148).

Die Eigentümergemeinschaft wendet ein, dass keine vom Zivilgericht erstellten Verfehlungen in der Liste fehlten, und legt diese im Einzelnen dar. Bei der Gesamtbetrachtung sei auch zu berücksichtigen, dass das Verwaltungsverhältnis durch den Kläger objektiv erschwert werde, da er seit der Wahl der Verwaltung am 22. Juni 2018 diese mit ausufernden Schreiben belehere und kritisiere. Das Zivilgericht habe zu Recht entschieden, dass nur wenige kleine Verfehlungen vorlägen, die auch gesamthaft gesehen kein wichtiger Grund für eine Abberufung der Verwaltung seien (Berufungsantwort, Rz 67■70).

6.2 In E. 3 wurden die Voraussetzungen der Absetzung des Verwalters einer Stockwerkeigentümergeinschaft dargelegt. Demnach können Pflichtverletzungen der Verwaltung 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 machen. 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 rechtfertigt.

Zur Illustration der Anforderungen an den wichtigen Grund seien zwei neuere Bundesgerichtsentscheide aus den Jahren 2017 und 2020 kurz dargelegt. Gemäss einem Entscheid vom 9. Oktober 2017 (BGer 5A_521/2016) hatte die Verwaltung einer Stockwerkeigentümergeinschaft folgende Pflichtverletzungen begangen, die das Bundesgericht als schwerwiegend qualifizierte: (1) Nachdem auf dem Flachdach im Sichtbereich der Wohnung zweier von vier Klägern eigenmächtig und unbefugterweise eine Fussgängerbrücke errichtet worden war und die Kläger deren Entfernung verlangten,

blieb die Verwaltung während fast eines Jahrs untätig; (2) die Verwaltung setzte einen gerichtlichen Vergleich in Bezug auf die Benutzung eines bestimmten Treppenhauses teilweise nicht um (Verweigerung der Schlüsselübergabe an die vier Kläger), teilweise vollzog sie den Vergleich sofort (zu Gunsten der übrigen Eigentümer); (3) die Verwaltung verweigerte den vier Klägern die Einsichtnahme in Verwaltungsunterlagen in einer finanziell gewichtigen Angelegenheit (zum Ganzen BGer 5A_521/2016 vom 9. Oktober 2017 E. 3.1, 3.3 und 3.4). Als vernachlässigbar qualifizierte das Bundesgericht in diesem Fall die (fragliche) Verbuchung von Anwaltskosten als gemeinschaftliche Kosten und den Umstand, dass sich die Verwaltung durch den gleichen Anwalt vertreten liess wie die Eigentümergemeinschaft (E 3.2 und 3.5). Das Bundesgericht hielt in einer Gesamtbetrachtung fest, dass die drei erstgenannten Pflichtverletzungen je für sich genommen, aber auch in ihrer Summe schwer wögen; sie belegten, dass die Verwaltung nicht mehr gewillt sei, berechnete Anliegen der vier Kläger als Minderheit sachlich und neutral zu bearbeiten. Es bejahte deshalb das Vorliegen eines wichtigen Grunds, der die Abberufung der Verwaltung rechtfertige (E. 3.6).

Gemäss einem Entscheid vom 10. März 2020 (BGer 5A_757/2019) bestand die betroffene Stockwerkeigentümergeinschaft aus drei Brüdern. Einer der Brüder, der seine Wohnung im Gegensatz zu seinen Brüdern selbst bewohnte, klagte gegen die Wahl des Verwalters ■ erfolglos. In der Folge klagte er auf Abberufung des Verwalters. Gemäss dem Entscheid des Bundesgerichts hatte der Verwalter drei Pflichtverletzungen begangen: (1) Er gewährte dem Kläger nicht rechtzeitig Einsicht in die Jahresrechnung; (2) er holte zu Unrecht einen eingeschriebenen Brief des Klägers nicht ab; (3) er unterliess es, die Mieter abzumahnern, keine Gegenstände im Treppenhaus zu lagern (zum Ganzen BGer 5A_757/2019 vom 10. März 2020, E. 2.2). Nicht als Pflichtverletzungen zu qualifizieren seien dagegen das Einfordern eines Vorschusses von CHF 4'500.■ bei den Stockwerkeigentümern und eine (inzwischen korrigierte) Fehlbuchung von CHF 54.■ (E. 4). Nicht zu beanstanden sei schliesslich die Einschätzung der Vorinstanz, dass die Fortsetzung des Verwaltungsverhältnisses auch in einer Gesamtbetrachtung nicht unzumutbar sei (E. 5).

In der Lehre wird mit Blick auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung festgehalten, dass die Hürde für eine Absetzung der Verwaltung nach wie vor sehr hoch sei (Graham-Siegenthaler/Eberhard, Aktuelle Rechtsprechung des Bundesgerichts zum Sachenrecht, in: Jusletter vom 17. August 2020, Rz 55).

6.3 Im vorliegenden Fall steht die Pflichtverletzung des F_____ im Zentrum, dass er seine Verwaltungstätigkeit von sich aus auf eine "Notverwaltung" beschränkte, dies aufgrund des Verfahrens um Abberufung des F_____. Wie dargelegt wurde, war der F_____ nicht befugt, einseitig eine solche Einschränkung seiner Tätigkeit vorzunehmen; gleichzeitig wurde ausgeführt, dass diese Pflichtverletzung als eher leicht einzustufen sei (E. 5.3.2). Aufgrund dieser Einschränkung auf eine ■Notverwaltung■ weigerte sich der F_____ in der Folge auch, den Einbau des Lifttelefons selbst an die Hand zu nehmen (E. 5.3.3) und bei der Kündigung des H_____-Anschlusses mitzuwirken (E. 5.5), und schob aus diesem Grund auch die Jahresversammlung 2019 auf (E. 5.9). Diese Pflichtverletzungen sind Folge der unzulässigen, aber nachvollziehbaren Umstellung auf eine "Notverwaltung" und wiegen ebenfalls leicht.

Zu erwähnen sind sodann die geringfügigen Pflichtverletzungen in Bezug auf die Honorarauszahlung an den F_____ (E. 5.7), die Abstimmung über ein nicht vorliegendes, aber den Stockwerkeigentümern bekanntes Protokoll (E. 5.8) und die Déchargeerteilung an

die Revisorin trotz mangelnder Traktandierung (E. 5.10). Als blosser Versehen, die keine Pflichtverletzungen darstellen, zu qualifizieren sind die verzögerte Rückzahlung der Auslagen an den Kläger (E. 5.3.4), die geplante Déchargeerteilung an den Kläger (E. 5.11), das verspätete Eintreiben einer Mietschuld (E. 5.12) und das Abstimmlassen über die bereits genehmigte Jahresrechnung 2017 (E. 5.13).

Auch in einer Gesamtbetrachtung wiegen die genannten leichten Pflichtverletzungen (Umstellung auf eine "Notverwaltung" und die daraus folgenden Pflichtverletzungen) sowie die geringfügigen Pflichtverletzungen und Versehen nicht derart schwer, dass sie eine Absetzung des F_____ rechtfertigen würden. Der vorliegende Sachverhalt und die Schwere der Pflichtverletzungen liegen deutlich näher beim mit BGer 5A_757/2019 beurteilten Sachverhalt (Verneinung eines wichtigen Grunds für eine Absetzung) als beim mit BGer 5A_521/2016 beurteilten Sachverhalt (Bejahung eines wichtigen Grunds, der von der Vorinstanz noch verneint worden war). Der vorliegende Fall unterscheidet sich namentlich in zwei Punkten vom mit BGer 5A_521/2016 beurteilten Fall: Zum einen wiegen die Pflichtverletzungen der Verwaltung im vorliegenden Fall merklich leichter als in BGer 5A_521/2016. Zum anderen kann dem F_____ nicht der Vorwurf gemacht werden, dass er es unterlasse, gegenüber allen Stockwerkeigentümern die erforderliche Neutralität zu wahren. Im Einklang mit dem Zivilgericht besteht vielmehr der Eindruck, dass der F_____ in einem zwischen den Eigentümern bestehenden Konflikt zwischen die Fronten geraten ist und die schwierige und undankbare Aufgabe hat, in dieser Situation die Verwaltung zu gewährleisten (Zivilgerichtsentscheid, E. 16.2 zweiter Absatz). Darüber hinaus besteht der weitere Eindruck, dass zwischen der Engmaschigkeit der Verwaltungskontrolle durch den Kläger, die sich in seinen zahlreichen Schreiben manifestiert (vgl. etwa Klagebeilagen 4, 5, 32, 33, 35, 40, 47■50, 59, 62, 64, 72■74; vgl. auch Berufung, Rz 146: "Aber es ist nun einmal nicht Aufgabe des Klägers, die Arbeit von F_____ zu machen und ständig jede Handlung, jede Zahl etc. pingelig genau zu prüfen.") und der Zahl der von ihm aufgedeckten ■ leichten und geringfügigen ■ Pflichtverletzungen und Versehen des F_____ eine Korrelation besteht. Diese leichten und geringfügigen Pflichtverletzungen stellen aber keinen wichtigen Grund dar, der eine Absetzung des F_____ als Verwalter rechtfertigen würden.

7. Sachentscheid und Kostenentscheid

7.1 Aus diesen Erwägungen folgt, dass der angefochtene Zivilgerichtsentscheid im Ergebnis korrekt ist und die dagegen erhobene Berufung abzuweisen ist.

7.2 Die Prozesskosten des Berufungsverfahrens sind somit dem im Berufungsverfahren unterliegenden Kläger aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Gerichtskosten des Berufungsverfahrens richten sich nach den erstinstanzlichen Ansätzen (§ 12 des Reglements über die Gerichtsgebühren [GGR, SG 154.810]). Bei erstinstanzlichen Gerichtskosten von CHF 5'000.■ (Zivilgerichtsentscheid, E. 17.2) betragen die zweitinstanzlichen Gerichtskosten ebenfalls CHF 5'000.■.

Der Kläger bezahlt der Eigentümergemeinschaft sodann eine Parteientschädigung. Diese berechnet sich im Berufungsverfahren nach den für das erstinstanzliche Verfahren aufgestellten Grundsätzen, wobei in der Regel ein Abzug von einem Drittel vorzunehmen ist (§ 12 Abs. 1 der Honorarordnung [HO, SG 291.400]). Zugrunde zu legen ist das erstinstanzliche Honorar von CHF 3'730.■ (Zivilgerichtsentscheid, E. 17.3), das von keiner Partei in Zweifel gezogen wird (Berufung, Rz 151; Berufungsantwort, Rz 71).

Berücksichtigt man, dass im zivilgerichtlichen Verfahren je zwei und im Berufungsverfahren je drei Rechtsschriften eingereicht wurden, rechtfertigt es sich, vom Drittelsabzug für das Berufungsverfahren abzusehen und die Parteientschädigung auch im Berufungsverfahren bei CHF 3'730.■ festzulegen.

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