

# ZH\_OBERGERICHT PF240036 vom 2. September 2024

ZH Obergericht, 2024-09-02, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_obergericht\\_PF240036](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_PF240036)

FR: ZH\_OBERGERICHT PF240036 du 2 septembre 2024

IT: ZH\_OBERGERICHT PF240036 del 2 settembre 2024

## Erwägungen

### E. 1

Frau A. \_\_\_\_\_ (Gesuchstellerin und fortan Beschwerdeführerin) ist Teil der Stockwerkeigentümergeinschaft B. \_\_\_\_\_ (Gesuchsgegnerin und fortan Beschwerdegegnerin). Die Stockwerkeigentümer haben an ihrer Versammlung vom 13. April 2023 den jährlichen Beitrag in den Erneuerungsfonds (siehe act. 2/2 = 21/3, Ziff. 20) mit qualifiziertem Mehr nach Köpfen und Wertquoten gemäss Ziffer 35 Spiegelstrich 2 ihres Reglementes (vgl. act. 21/3) auf 4 ‰ des Assekuranzwertes bzw. Fr. 15'600.– festgesetzt. Die Beschwerdeführerin bzw. ihre Vertretung stimmte dem als einzige nicht zu. Nach Erhalt des Versammlungsprotokolls (act. 2/5) teilte die Beschwerdeführerin der C. \_\_\_\_\_ GmbH, ... [Adresse], als Verwalterin der Stockwerkeigentümergeinschaft (fortan Verwalterin) mit E-Mail vom 27. April 2023 (vgl. act. 11/1) und mit Schreiben vom 28. April 2023 (vgl. act. 2/6) umgehend mit, keine Akontozahlungen in dieser Höhe in den Erneuerungsfonds zu leisten, weil der Beschluss vom 13. April 2023 nicht einstimmig gefasst worden sei (siehe hierzu unten E.III.1.2). Die Verwalterin forderte die Beschwerdeführerin hernach mehrmals erfolglos auf, ihre Ausstände betreffend den Erneuerungsfonds zu begleichen (vgl. act. 11/3+4). Schliesslich informierte die Verwalterin die Stockwerkeigentümer mit Einladung vom 4. März 2024 zur 9. ordentlichen Versammlung der Stockwerkeigentümer vom 18. April 2024 (vgl. act. 2/7) mittels Aktennotiz vom 1. März 2024 (vgl. act. 2/8) über die Ausstände der Beschwerdeführerin in der Höhe von insgesamt Fr. 485.10. Infolgedessen bezahlte die Beschwerdeführerin ihre Ausstände (vgl. act. 9) und zeigte sich mit Schreiben vom 8. März 2024 (vgl. act. 2/9) gegenüber der Verwalterin alles andere als erfreut über deren Aktennotiz: Sie warf der Verwalterin darin schikanöses Verhalten vor und stellte ihr einen Antrag auf Abberufung der Verwaltung in Aussicht. Die Versammlung der Stockwerkeigentümer vom 18. April 2024 lehnte diesen Antrag der Beschwerdeführerin in der Folge jedoch ab, wobei die Vertretung der Beschwerdeführerin als einzige dem Antrag zustimmte (vgl. act. 6/2, Traktandum 5).

- 3 -

### E. 1.1

Die Vorinstanz setzte sich im Urteil vom 3. Juli 2024 (act. 20) eingehend mit dem für die Erhöhung der Einlage in den Erneuerungsfonds erforderlichen Stimmquorum auseinander. Sie kam zum Schluss (vgl. act. 20), dass hierfür das qualifizierte Mehr gemäss Ziffer 35 Spiegelstrich 2 Reglement ausreicht und der Beschluss vom 13. April 2023 damit gültig gefasst worden sei. Die Verwalterin habe gegenüber der zahlungsunwilligen Beschwerdeführerin lediglich ihre Aufgabe erfüllt, die gültig beschlossenen Beiträge in den Erneuerungsfonds einzufordern und die dazu nötigen rechtlichen Schritte einzuleiten. Die Voraussetzungen für eine richterliche Abberufung der Verwalterin seien deshalb nicht erfüllt.

## **E. 1.2**

Die Beschwerdeführerin anerkennt die Aufgabe bzw. Pflicht der Verwaltung, das Inkasso von Beiträgen in den Erneuerungsfonds vorzunehmen (vgl. act. 19). Ihrer Ansicht nach hat diese Pflicht jedoch Grenzen: So sei es nicht Aufgabe der Verwalterin, widerrechtlich zustande gekommene Beschlüsse zu vollziehen. Die Vorinstanz verkenne, dass in Ziffer 20 Abs. 1 Reglement die Höhe des jährlichen Beitrages in den Erneuerungsfonds durch einen verbindlichen Beschluss auf 2 ‰ des Assekuranzwertes festgelegt worden sei. Gemäss Ziffer 36 Abs. 2 Spiegelstrich 1 Reglement würden Beschlüsse über die Abänderung des Reglementes, wenn sie sich auf die "Verbindlichkeit von Beschlüssen" der Versammlung der Stockwerkeigentümer beziehen, Einstimmigkeit bedürfen. Dementsprechend seien die Erhöhung der Einlage in den Erneuerungsfonds auf 4 ‰ des Assekuranzwertes mit qualifiziertem Mehr gemäss Ziffer 35 Spiegelstrich 2 Reglement nicht gültig beschlossen worden und die Vollzugshandlungen der Verwalterin widerrechtlich bzw. nötighend gewesen.

### **2. Rechtliche Würdigung**

## **E. 2**

Die Entscheidgebür wird festgesetzt auf Fr. 920.-.

### **E. 2.1**

Es ist unbestritten, dass die Verwalterin gemäss Verwaltungsvertrag vom

### **E. 2.2**

Das Recht unterscheidet zwischen inhaltlichen und formellen Mängeln, die einen Beschluss anfechtbar oder nichtig machen. Während Nichtigkeit jederzeit geltend gemacht werden kann, muss gegen bloss anfechtbare Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer gemäss Art. 712m Abs. 2 ZGB i.V.m. Art. 75 ZGB innert eines Monats Klage erhoben werden (vgl. auch act. 21/3, Ziffer 37). Mit unbenutztem Ablauf der Klagefrist ist ein allfälliger Mangel "geheilt" und der betreffende Beschluss wird für alle Parteien verbindlich (vgl. BK ZGB-Riemer, 2. Aufl. 2023, Art. 75 N. 71). Mit Blick auf die Vollzugspflichten der Verwalterin bedeutet dies, dass sie Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer vollziehen muss, sofern diese nicht erfolgreich angefochten und aufgehoben worden oder nichtig sind (vgl. SVIT STWE-Wermelinger, 3. Aufl. 2023, Art. 712m N. 224; BK ZGB-Meier-Hayoz, Art. 712s N. 18).

### **E. 2.3**

Die Beschwerdeführerin hat den Beschluss vom 13. April 2023 innert Monatsfrist nicht angefochten (vgl. Art. 712m Abs. 2 ZGB i.V.m. Art. 75 ZGB). Allfällige inhaltliche und/oder formelle Mängel, die den Beschluss anfechtbar gemacht hätten, wären also längst "geheilt" (vgl. BK ZGB-Riemer, 2. Aufl. 2023, Art. 75

- 7 - N. 71). Da die Art und Weise der Vollzugshandlungen der Verwalterin gegenüber der Beschwerdeführerin in sachlicher Hinsicht zweifellos angemessen waren, könnte der Verwalterin höchstens noch vorgeworfen werden, sie habe einen nichtigen Beschluss vollzogen und dadurch einen wichtigen Grund für ihre Abberufung gesetzt. Wie die Vorinstanz im Urteil vom 3. Juli 2024 (vgl. act. 20, S. 11, E. 5.2.2) richtig ausgeführt hat, liegt ein wichtiger Grund vor, wenn eine Verwaltung ihre Treuepflicht derart schwer verletzt hat, dass das Vertrauensverhältnis zerstört worden ist und die Fortsetzung des Verwaltungsverhältnisses aus objektiver Sicht unzumutbar erscheint (vgl. auch SVIT STWE-Wermelinger, 3. Aufl. 2023, Art. 712r N. 37a ff.; OFK ZGB-Pellascio, 4. Aufl.

2021, Art. 712r N. 9; Deil- lon-Schegg, Die gerichtliche Abberufung des Verwalters beim Stockwerkeigentum wegen "wichtiger Gründe" - Bemerkungen zu BGE 126 III 177 ff., recht (2000), 238, 241; BGE 126 III 177, E. 2b und c; BGE 127 III 534, E. 3a; BGer, 5A\_920/2020 vom 15. Oktober 2021, E. 3.5.). Davon könnte vorliegend nur die Rede sein, wenn die Verwalterin eine offensichtliche Nichtigkeit des Beschlusses vom 13. April 2023 schuldhaft verkannt oder böswillig missachtet hätte. Wie so- gleich gezeigt wird, ist das nicht der Fall.

#### **E. 2.4**

Aus dem Protokoll der Versammlung der Stockwerkeigentümer vom 13. April 2023 (vgl. act. 2/5, Traktandum 3) geht hervor, dass sich die Verwalterin an der Versammlung nicht ganz sicher war, welches Stimmquorum für den Be- schluss über einen jährlichen Beitrag in den Erneuerungsfond über 2 % erforder- lich ist, weshalb sie Rücksprache mit einem Rechtsanwalt hielt. Dies zeigt, dass die Verwalterin ihre Aufgabe richtig erfüllen wollte und im Zusammenhang mit der Feststellung des erforderlichen Stimmquorums weder unsorgfältig noch böswillig gegenüber der Beschwerdeführerin gehandelt hat. Die Kritik der Beschwerdefüh- rerin (vgl. act. 19, S. 4, Bst. g)), wonach die Verwalterin intransparente rechtliche Abklärungen vorgenommen habe, geht folglich fehl.

#### **E. 2.5**

Ob ein Nichtigkeitsgrund vorliegt, muss für jeden Fall individuell analysiert werden. Die Abgrenzung zwischen anfechtbaren und nichtigen Beschlüssen be- reitet mangels allgemeingültiger, eindeutiger Unterscheidungskriterien in der Pra- xis oft Schwierigkeiten. Dies trifft auf den vorliegenden Fall in besonderem Masse zu, bei dem die Einhaltung eines reglementarischen und nicht eines zwingenden

- 8 - gesetzlichen Stimmquorums umstritten ist. So vertreten weder das Bundesgericht noch die Lehre diesbezüglich eine klare, einheitliche Meinung. Vielmehr ist um- stritten, ob bei Nichtbeachtung eines Stimmquorums Anfechtbarkeit oder Nichtig- keit vorliegt (vgl. BGE 143 III 537, E. 4.2.1; BK ZGB-Riemer, 2. Aufl. 2023, Art. 75 N. 119 m.w.H.; BK ZGB-Meier-Hayoz, Art. 712m N. 147, 2. Spiegelstrich). Selbst wenn das erforderliche Stimmquorum in der Abstimmung vom 13. April 2023 also nicht erreicht worden wäre, könnte der Verwalterin vor dem Hintergrund dieser umstrittenen Rechtslage nicht vorgeworfen werden, sie habe einen offensichtlich nichtigen Beschluss vollzogen und dadurch einen wichtigen Grund für ihre Abbe- rufung gesetzt.

#### **E. 2.6**

Im Übrigen greifen die Argumente der Beschwerdeführerin nicht, wonach die Vorinstanz die Bestimmungen zu den Stimmquoren falsch ausgelegt habe. So richtet sich die Auslegung des Reglements nach den Grundsätzen der Vertrags- auslegung (SVIT STWE-Wermelinger, 3. Aufl. 2023, Art. 712g N. 172a). Demnach ist primär vom Wortlaut der Bestimmungen im Reglement auszugehen, wobei mangels anderer Anhaltspunkte auf den allgemeinen Sprachgebrauch abzustellen ist (ZK OR-Jäggi/Gauch/Hartmann, 4. Aufl. 2014, Art. 18 N. 374). Gemäss Zif- fer 35 Spiegelstrich 2 Reglement kann das Reglement grundsätzlich mit qualifi- ziertem Mehr nach Köpfen und Wertquoten abgeändert werden. Diese Bestim- mung deckt sich mit der gesetzlichen Regelung von Art. 712g Abs. 3 ZGB. Die Beschwerdeführerin vertritt diesbezüglich im Wesentlichen den Standpunkt (vgl. act. 19, S. 2, Bstn. b2-c1)), dass mit "Abänderung" nur "Ergänzung" bzw. die Auf- nahme von neuen Bestimmungen in das Reglement gemeint sei, nicht jedoch die Veränderung

bestehender Bestimmungen. Die Veränderung bestehender Bestimmungen tangiere nämlich die "Verbindlichkeit von Beschlüssen" und müsse gemäss Ziffer 36 Abs. 2 Spiegelstrich 1 Reglement einstimmig beschlossen werden. Es liegen jedoch keinerlei Anhaltspunkte dafür vor, dass die Stockwerkeigentümer bei Annahme des Reglementes vom allgemeinen Wortgebrauch abweichen wollten, wonach abändern nicht nur "Bestehendes um Neues ergänzen" meint, sondern auch "Bestehendes streichen oder verändern" umfasst (vgl. Duden zu "abändern" bzw. "ändern"). Vielmehr ist das Gegenteil der Fall: Durch das enge Wortverständnis der Beschwerdeführerin würde der Anwendungsbereich von Ziffer 35

- 9 - Reglement zugunsten von Ziffer 36 Reglement wesentlich eingeschränkt. Dies widerspricht Ziffer 49 Reglement, woraus klar hervorgeht, dass Einstimmigkeit für die Abänderung des Reglementes nur in Ausnahmefällen erforderlich ist. 3. Fazit Nach dem Gesagten ist weder dargetan noch ersichtlich, dass ein wichtiger Grund für die Abberufung der Verwalterin vorliegt und die Vorinstanz das Recht unrichtig angewendet oder den Sachverhalt offensichtlich unrichtig festgestellt hat. Die Beschwerde erweist sich somit als unbegründet und ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. IV. Kosten und Entschädigungsfolgen

### **E. 3**

Die Kosten werden der Gesuchstellerin auferlegt und mit dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.

### **E. 4**

Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.

### **E. 5**

[Mitteilungssatz]

### **E. 6**

Februar 2016 (vgl. act. 6/3 = act. 21/5) in einem Auftragsverhältnis zur Stockwerkeigentümergeinschaft steht und Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer im Sinne von Art. 712s ZGB grundsätzlich vollziehen muss. Dazu gehört gemäss Reglement und Verwaltungsvertrag (vgl. act. 21/3, Ziffern 21 und 39; act. 21/5, S. 3 "Rechnungswesen / Einnahmen") ausdrücklich das Inkasso beschlossener Beiträge in den Erneuerungsfonds – notwendigenfalls bis zur Betreibungsandrohung. Fraglich ist jedoch, wo diese Pflicht der Verwalterin endet und ob der Vollzug eines fehlerhaften Beschlusses ein wichtiger Grund für ihre Abberufung im Sinne von Art. 712r Abs. 2 ZGB ist.

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