[AZA 0]
5C.203/1999/bnm

II. Z I V I L A B T E I L U N G **********

14. März 2000

Es wirken mit: Bundesrichter Reeb, Präsident der II. Zivilabteilung,
Bundesrichter Bianchi, Bundesrichter Raselli,
Bundesrichterin Nordmann, Bundesrichter Merkli und Gerichtsschreiber Mazan.

_____

In Sachen

K._____, Kläger und Berufungskläger, vertreten durch Rechtsanwalt Jürg Bettoni, Lindgüetli, Hermann Götz-Strasse 21, Postfach 508, 8401 Winterthur,

gegen

Stockwerkeigentümergemeinschaft X._____, c/o G._____ AG, Verwaltung, Neuwiesenstrasse 8, 8401 Winterthur,
Beklagte und Berufungsbeklagte, vertreten durch Rechtsanwalt Hans Bertschinger, Oberfeldstrasse 158/ Lindenplatz, Postfach 241, 8408 Winterthur,

betreffend
Abberufung der Verwaltung, hat sich ergeben:

A.-Der Einzelrichter im summarischen Verfahren am Bezirksgericht Andelfingen wies mit Verfügung vom 5. Februar 1999 ein Begehren von K._____ um Abberufung der Verwaltung der Stockwerkeigentümergemeinschaft X._____ ab.

B.-Einen dagegen erhobenen Rekurs wies das Obergericht des Kantons Zürich mit Beschluss vom 4. August 1999 ab und bestätigte die angefochtene Einzelrichterverfügung.

C.-Mit Berufung vom 6. September 1999 beantragt K._____ dem Bundesgericht, den Beschluss des Obergerichtes vom 4. August 1999 aufzuheben und die G._____ AG als Verwaltung der Stockwerkeigentümergemeinschaft X._____ abzuberufen.

Das Obergericht des Kantons Zürich hat auf Gegenbemerkungen zur Berufung verzichtet. Die Stockwerkeigentümergemeinschaft X._____ beantragt dem Bundesgericht, auf die Berufung nicht einzutreten, eventuell sie abzuweisen.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1.-Die Beklagte beantragt, dass auf die Berufung nicht einzutreten sei, weil eine vermögensrechtliche Streitigkeit zu beurteilen und der erforderliche Streitwert von Fr. 8'000. – nicht erreicht sei.
a) Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtes handelt es sich bei der Anfechtung von Beschlüssen der Stockwerkeigentümerversammlung um vermögensrechtliche Zivilrechtsstreitigkeiten; dies wird im Wesentlichen damit begründet, dass der Inhalt der Beschlüsse der Eigentümerversammlung durch die wirtschaftlichen Interessen der Stockwerkeigentümer an der Ausübung des gemeinschaftlichen Eigentums geprägt ist (BGE 108 II 77 E. 1b S. 79).

b) Gegenstand der vorliegenden Klage ist die Frage, ob die Stockwerkeigentümergemeinschaft wichtige Gründe für eine Abberufung der Verwaltung missachtet habe (Art. 712r Abs. 2 ZGB). Wenn die Klage wie im hier zu beurteilenden Fall nicht auf Bezahlung einer bestimmten Geldsumme geht, beurteilt das Bundesgericht nach freiem Ermessen, ob der nach Art. 46 OG erforderliche Streitwert von Fr. 8'000. – erreicht ist. Nach der Rechtsprechung sind hinsichtlich Klagen auf Anfechtung von Generalversammlungsbeschlüssen einer AG nicht die Interessen des einzelnen Klägers, sondern der AG als Gesamtes massgebend (BGE 92 II 243 E. 1b S. 246 m.w.H.; Poudret/Sandoz-Monod, N. 9.8 zu Art. 36 OG). Für die Abberufungsklage gemäss Art. 712r Abs. 2 ZGB kann nichts anderes gelten. Der Auffassung der Beklagten, dass nur der auf den Kläger entsprechend seiner Wertquote persönlich entfallende Honoraranteil für die Berechnung des Streitwertes massgebend sei, ist nicht zu folgen. Vielmehr ist für die Streitwertberechnung auf das gesamte der Verwaltung jährlich ausbezahlte Honorar von Fr. 6'100. – abzustellen, das im Sinn von Art. 36 Abs. 5 OG hochzurechnen ist. Die Sache ist offensichtlich berufungsfähig.

c) Hingegen ist auf die Ausführungen, die der Kläger in drei Schreiben vom 10. Dezember 1999 sowie vom 1. und 12. Februar 2000 vorbringt, nicht einzutreten, weil die Beanstandungen am angefochtenen Urteil innert 30 Tagen seit der schriftlichen Mitteilung erhoben werden müssen (Art. 54 Abs. 1 OG) und die erwähnten Eingaben somit verspätet sind.

2.-Wenn die Stockwerkeigentümergemeinschaft die Abberufung des Verwalters unter Missachtung wichtiger Gründe ablehnt, kann jeder Stockwerkeigentümer binnen Monatsfrist die gerichtliche Abberufung verlangen (Art. 712r Abs. 2 ZGB). Im vorliegenden Fall sind die formellen Voraussetzungen für eine Abberufungsklage gegeben, da die Stockwerkeigentümerversammlung die Absetzung der Verwaltung abgelehnt und der Kläger rechtzeitig die entsprechende Klage eingereicht hat. Umstritten ist, ob die Stockwerkeigentümerversammlung durch die Ablehnung der Abberufung der Verwaltung wichtige Gründe verletzt hat.

a) Wenn das Gesetz das Gericht auf wichtige Gründe verweist, hat der Richter in Anwendung von Art. 4 ZGB seine Entscheidung nach Recht und Billigkeit zu treffen. Dies bedeutet, dass alle wesentlichen Besonderheiten des konkreten Falles beachtet werden müssen (BGE 109 II 389 E. 3). Unter welchen Umständen wichtige Gründe, welche die gerichtliche Abberufung einer Verwaltung rechtfertigen, vorliegen, hatte das Bundesgericht bislang noch nicht zu beurteilen. In der Literatur wird das Vorliegen von wichtigen Gründen für die Absetzung der Verwaltung dann bejaht, wenn einem Stockwerkeigentümer die Fortsetzung des Verwaltungsverhältnisses nach Treu und Glauben nicht mehr zugemutet werden kann, weil das diesem Rechtsverhältnis immanente Vertrauensverhältnis fehlt bzw. zerstört worden ist (Meier-Hayoz/Rey, Berner Kommentar, N. 18 zu Art. 712r ZGB m.w.H.).

b) Das Obergericht geht im angefochtenen Entscheid davon aus, dass die gegen die Verwaltung erhobenen Vorwürfe keine wichtigen Gründe darstellten, welche deren Absetzung rechtfertige. Der Kläger hält die Auffassung der Vorinstanz in verschiedener Hinsicht für bundesrechtswidrig.

aa) Zunächst wird geltend gemacht, dass die Verwaltung im Zusammenhang mit der Versammlung vom 10. März 1998 wesentliche Grundsätze der demokratischen Willensbildung verletzt habe. Soweit der Kläger rügt, dass die Traktandenliste von der Verwaltung nicht um einen vorgängig eingereichten Antrag ergänzt worden sei, geht die Vorinstanz zu Recht davon aus, dass sich eine Abberufung der Verwaltung aus diesem Grund nicht rechtfertige; wenn alle Stockwerkeigentümer an der Versammlung anwesend bzw. vertreten waren - was vom Kläger nicht bestritten wird -, können die Ungereimtheiten bei der Traktandierung nicht als Verletzung wesentlicher Grundsätze der demokratischen Willensbildung gelten.

bb) Weiter hält der Kläger einen wichtigen Grund für die Absetzung der Verwaltung für gegeben, weil diese zunächst ohne Diskussion über das Traktandum Äbberufung der Verwaltung habe abstimmen lassen wollen. Das Obergericht hält dazu fest, dass die Verwaltung nach der Intervention eines Stockwerkeigentümers eine Diskussion doch noch zugelassen habe, nachdem sie zunächst ohne Diskussion zur Abstimmung habe schreiten wollen. Der Umstand, dass die Verwaltung über einen unliebsamen - ihr eigenes Schicksal betreffenden - Antrag ohne Diskussion sogleich abstimmen lassen wollte und die betreffende Abstimmung selber leite-

te, ist zwar geeignet, das Vertrauen in die Neutralität und Unabhängigkeit des Versammlungsleiters (Meier-Hayoz/Rey, a.a.O., N 29 zu Art. 712n ZGB) zu erschüttern. Wenn das Obergericht dieses Vorgehen nun aber - isoliert betrachtet - nicht als wichtigen Grund für eine Absetzung der Verwaltung einstufte, weil schliesslich eine Diskussion stattfinden konnte, mag dies angesichts des dem Richter bei Billigkeitsentscheiden zustehenden Ermessens noch hingehen; doch wird darauf in anderem Zusammenhang zurückzukommen sein (E. 2c/dd).

cc) Der Kläger macht weiter geltend, dass sich eine Absetzung der Verwaltung auch deshalb rechtfertige, weil die Versammlungsbeschlüsse nicht richtig protokolliert worden seien. Das Obergericht hat dazu festgehalten, dass die Protokollierung in der Tat zu wünschen übrig lasse, doch seien die von der Stockwerkeigentümergemeinschaft gefällten Beschlüsse zumindest ïm Ergebnisñicht falsch protokolliert worden. Wenn wenigstens im Ergebnis von einer richtigen Protokollierung auszugehen ist - was vom Kläger nicht bestritten wird -, ist nicht ersichtlich, weshalb die im Übrigen tatsächlich mangelhafte Protokollführung ein wichtiger Grund für die Absetzung der Verwaltung darstellen soll.

dd) Unzulässig ist die Berufung insoweit, als der Kläger der Vorinstanz eine Verletzung von bundesrechtlichen Beweisvorschriften vorwirft, weil sie zu Unrecht festgestellt habe, aus dem Protokoll gehe hervor, dass über den Antrag eines Stockwerkeigentümers auf geheime Abstimmung betreffend Abberufung der Verwaltung eine Diskussion stattgefunden habe; ob die Vorinstanz den Inhalt des Protokolls richtig wiedergegeben hat, ist nicht eine Frage von bundesrechtlichen Beweisvorschriften, sondern der Beweiswürdigung, die im Berufungsverfahren nicht angefochten werden kann (BGE 122 III 219 E. 3c S. 223 m.w.H.).

ee) Einen wichtigen Grund für eine richterliche Abberufung der Verwaltung erblickt die Verwaltung sodann darin, dass diese wiederholt ihre Pflicht versäumt habe, mit der notwendigen Entschlossenheit gegen eine Katzentreppe und eine Funkantenne vorzugehen. Im erstinstanzlichen Entscheid, auf welchen das Obergericht verweist, wird festgehalten, dass die Verwaltung innert 30 bis 40 Tagen die Entfernung der betreffenden Installationen durchgesetzt habe. Unter diesen Umständen liegt von vorneherein keine ins Gewicht fallende Pflichtverletzung vor.

ff) Ebenso abwegig ist die Meinung des Klägers, der Umstand, dass die Verwaltung ihrer vierteljährlichen Berichterstattungspflicht nicht nachgekommen sei, stelle ein wichtiger Grund im Sinn von Art. 712r Abs. 2 ZGB dar. Der Auffassung des Obergerichtes ist beizupflichten, dass diese Unterlassung keine richterliche Abberufung der Verwaltung rechtfertige, weil einerseits der Kläger daran bis vor kurzem keinen Anstoss genommen und andrerseits die Verwaltung auf
Anfrage von einzelnen Stockwerkeigentümern regelmässig Auskunft erteilt habe.

gg) Als unzulässig erweist sich die Berufung schliesslich insoweit, als der Kläger geltend macht, eine Absetzung der Verwaltung rechtfertige sich, weil sie im Zusammenhang mit Abänderungen am Garagentor die ihr obliegenden Pflichten verletzt habe. Der Kläger setzt sich in diesem Zusammenhang überhaupt nicht mit den umfangreichen Erwägungen im erstinstanzlichen Entscheid auseinander, auf welchen das Obergericht im angefochtenen Beschluss verwiesen hat, so dass diesbezüglich auf die Berufung nicht einzutreten ist (Art. 55 Abs. 1 lit. c OG).

c) Abgesehen von diesen Beanstandungen macht der Kläger weiter geltend, dass insofern ein wichtiger Grund für die Absetzung der Verwaltung vorliege, als diese wiederholt und trotz Beanstandungen der Stockwerkeigentümer mangelhafte Heizkostenabrechnungen erstellt habe.

aa) Das Obergericht hat unter Hinweis auf die erstinstanzlichen Erwägungen festgehalten, dass die Verwaltung hinsichtlich der Heizkostenabrechnungen 1995 bis 1997 ihre Pflichten verletzt habe, doch seien die Verletzungen angesichts der konkreten Umstände nicht derart schwerwiegend, dass das Vertrauensverhältnis zerstört worden wäre. Im Einzelnen wurde in der erstinstanzlichen Verfügung festgehalten, dass der Kläger der Jahresabrechnung 1996 zugestimmt habe, was ein starkes Indiz sei, dass im damaligen Zeitpunkt das Vertrauen in die Verwaltung noch nicht zerstört gewesen sei. Für die Frage des Vorliegens eines wichtigen Grundes für die Abberufung sei somit nur die Heizkostenabrechnung 1997 massgebend, die an der Stockwerkeigentümerver-

sammlung vom 10. März 1998 nicht genehmigt worden sei. Nicht von Bedeutung sei der Umstand, dass die Verwaltung im Anschluss an die erwähnte Versammlung am 11. März 1998 und am 5. Mai 1998 zwei weitere Abrechnungen erstellt habe, die wiederum beanstandet worden seien, bevor die vierte Abrechnung vom 27. Mai 1998 habe akzeptiert werden können. Ob an der Versammlung vom 10. März 1998 die Verwaltung hätte abberufen werden müssen, sei nur aufgrund der damals bekannten Umstände zu prüfen. Es sei daher davon auszugehen, dass die einmalige Nichtgenehmigung der Heizkostenabrechnung durch die Stockwerkeigentümer kein wichtiger Grund für die Abberufung der Verwaltung darstelle.

bb) Gemäss Art. 712s Abs. 2 ZGB verteilt der Verwalter die gemeinschaftlichen Kosten und Lasten auf die einzelnen Stockwerkeigentümer, stellt ihnen Rechnung, zieht ihre Beiträge ein und besorgt die Verwaltung und bestimmungsgemässe Verwendung der vorhandenen Geldmittel. Die Aufgaben der Verwaltung im Bereich der finanziellen Angelegenheiten - mithin auch die korrekte Erstellung der Heiz- und Warmwasserabrechnung - haben ganz besondere Bedeutung (Meier-Hayoz/Rey, a.a.O., N. 22 sowie N. 43 ff. zu Art. 712s ZGB; Kurt Müller, Der Verwalter von Liegenschaften mit Stockwerkeigentum, Bern 1965, S. 122 ff.). Vor diesem Hintergrund wird in der Literatur die Meinung vertreten, als wichtiger Grund für eine gerichtliche Abberufung der Verwaltung gelte u.a. auch das Erstellen unkorrekter Abrechnungen (Rolf H. Weber, Die Stockwerkeigentümergemeinschaft, S. 453 bei Fn. 188, unter Hinweis auf deutsche Entscheidungen).

cc) Im vorliegenden Fall ist zunächst zu berücksichtigen, dass es sich bei der mangelhaften Rechnungslegung nicht um einen Einzelfall handelte, sondern dass die Verwaltung nebst der Abrechnung für das Jahr 1997 auch diejenige für 1995 und 1996 nicht korrekt vorgenommen hatte. Zusätzlich ins Gewicht fällt sodann, dass nach den Feststellungen der Vorinstanz gegen die vorangegangenen Abrechnungen verschiedentlich interveniert worden war; trotz der von den Revisoren an der Abrechnung 1995 geübten Kritik, die an der darauffolgenden Abrechnung 1996 erneuert werden musste und die auch an der Versammlung 1997 zur Sprache gekommen war, war die Verwaltung wiederum nicht in der Lage, der Versammlung vom 10. März 1998 eine korrekte Abrechnung für das Jahr 1997 vorzulegen, obschon der Kläger und ein anderer Stockwerkeigentümer schon im Vorfeld der Versammlung Kritik an der Rechnungslegung geübt hatten. Schliesslich ist zu berücksichtigen, dass die Abrechnungen der vergangenen Jahre gegen gesetzliche Bestimmungen verstiessen, weil trotz Vorhandenseins der nötigen Erfassungsgeräte keine verbrauchsabhängige Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung erstellt wurde (vgl. Art. 4 Energienutzungsbeschluss [AS 1990 1018], aufgehoben am 31. Dezember 1998 [Art. 29 Energiegesetz, SR 730. 0]). Wenn die Verwaltung trotz verschiedener Interventionen drei Jahre hintereinander nicht in der Lage war, eine korrekte Abrechnung vorzulegen, war sie entweder damit überfordert oder setzte sie sich einfach über die berechtigte Kritik hinweg. So oder anders ist aufgrund der geschilderten Umstände davon auszugehen, dass das Vertrauen in die Verwaltung nachhaltig gestört wurde. Daran ändert nichts, dass die Versammlung und mit ihr der Kläger die Abrechnung für das Jahr 1996 noch genehmigt hatten.

dd) Angesichts der besonderen Bedeutung der korrekten Regelung der finanziellen Angelegenheiten handelt es sich bei der wiederholt mangelhaften Rechnungslegung um einen wichtigen Grund im Sinn von Art. 712r Abs. 2 ZGB für eine gerichtliche Abberufung der Verwaltung. Dabei ist nun die Kritik insbesondere im Zusammenhang mit der Durchführung der Versammlung vom 10. März 1998 durchaus beachtlich. Wenn auch die unvollständige Traktandenliste (E. 2 b/aa), der Versuch, ohne vorgängige Diskussion über einen Antrag abstimmen zu lassen (E. 2 b/bb) oder die unrichtige Protokollierung(E. 2b/cc) für sich allein die Abberufung nicht rechtfertigten, so zeichnen gerade diese einzelnen Vorkommnisse das Bild einer Verwaltung, die bei verschiedensten Gelegenheiten immer wieder Mühe bekundete, ihren Funktionen so nachzukommen, wie es von ihr erwartet werden darf, insbesondere aber auch, sich der erforderlichen Neutralität zu befleissigen. Insgesamt ist das erforderliche Vertrauen in die Verwaltung zerstört worden, weshalb sich deren Abberufung rechtfertigt.

3.-Aus diesen Gründen ist die Berufung gutzuheissen, soweit darauf einzutreten ist. Der Beschluss des Obergerichtes des Kantons Zürich vom 4. August 1999 ist aufzuheben und die Klage gutzuheissen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird die Beklagte kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 156 Abs. 1 und Art. 159 Abs. 2 OG). Für die Neuregelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen für das kantonale Verfahren ist die Sache an die Vorinstanz zurückzuweisen.

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.-Die Berufung wird gutgeheissen, soweit darauf einzutreten ist, und der Beschluss des Obergerichtes des Kantons Zürich vom 4. August 1999 wird aufgehoben.

2.-Die Klage wird gutgeheissen und die G._____ AG als Verwaltung der Stockwerkeigentümergemeinschaft X._____, abberufen.

3.-Die Sache wird zur Neuregelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen für das kantonale Verfahren ans Obergericht des Kantons Zürich zurückgewiesen.

4.-Die Gerichtsgebühr für das Verfahren vor Bundesgericht von Fr. 3'000. – wird der Beklagten auferlegt.

5.-Die Beklagte hat den Kläger für das Verfahren vor Bundesgericht mit Fr. 5'000. – zu entschädigen.

6.-Dieses Urteil wird den Parteien sowie dem Obergericht des Kantons Zürich (II. Zivilkammer) schriftlich mitgeteilt.

_____

Lausanne, 14. März 2000

Im Namen der II. Zivilabteilung des
SCHWEIZERISCHEN BUNDESGERICHTS
Der Präsident: Der Gerichtsschreiber: