Urteilskopf

126 III 177

30. Auszug aus dem Urteil der II. Zivilabteilung vom 14. März 2000 i.S. K. gegen Stockwerkeigentümergemeinschaft X. (Berufung)
Regeste (de):
Gerichtliche Abberufung der Verwaltung einer Stockwerkeigentümergemeinschaft (Art. 712r Abs. 2 ZGB).

Ein wichtiger Grund für die gerichtliche Abberufung der Verwaltung liegt vor, wenn wegen ihres Verhaltens das Vertrauen der Stockwerkeigentümer in sie zerstört worden ist (E. 2a). Dies kann der Fall sein, wenn die Verwaltung gegen ihre Pflicht verstösst, korrekte Abrechnungen zu erstellen (Art. 712s Abs. 2 ZGB). Pflichtverletzungen, die für sich allein genommen keinen wichtigen Grund für eine Absetzung darstellen, können bei der Gesamtwürdigung des Verhaltens der Verwaltung berücksichtigt werden (E. 2b und c).

Regeste (fr):
Révocation judiciaire de l'administrateur d'une communauté de copropriétaires par étages (art. 712r al. 2 CC).

On est en présence d'un juste motif de révocation judiciaire lorsque, par son comportement, l'administrateur a rompu la confiance de la communauté (consid. 2a). Tel peut être le cas si l'administrateur a manqué à son devoir d'établir correctement les décomptes (art. 712s al. 2 CC). Des manquements qui, considérés isolément, ne constituent pas de justes motifs de destitution peuvent être pris en considération dans l'appréciation globale de l'activité de l'administrateur (consid. 2b et c).

Regesto (it):
Revoca giudiziaria di un amministratore della comunione dei comproprietari per piani (art. 712r cpv. 2 CC).

Un grave motivo per la revoca giudiziaria dell'amministratore si verifica qualora in seguito al suo comportamento venga meno la fiducia dei comproprietari (consid. 2a). Ciò può essere il caso se l'amministratore viola il dovere di allestire conti corretti (art. 712s cpv. 2 CC). Inadempienze che vagliate singolarmente non costituiscono un grave motivo per la revoca, possono essere prese in considerazione nell'apprezzamento globale del comportamento dell'amministratore (consid. 2b e c).

Erwägungen ab Seite 177

Aus den Erwägungen:

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). 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 "Abberufung 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 leitete, 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 "im Ergebnis" nicht 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. 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 fest-

gehalten, 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 Stockwerkeigentümerversammlung 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.