



Kommentar zu: Urteil: [5A_521/2016](#) vom 9. Oktober 2017
Sachgebiet: Sachenrecht
Gericht: Bundesgericht
Spruchkörper: II. zivilrechtliche Abteilung
dRSK-Rechtsgebiet: Sachenrecht

[De](#) | [Fr](#) | [It](#)

Abberufung der Verwaltung der Stockwerkeigentümerschaft aufgrund wichtiger Gründe

Autor / Autorin

Philine Getzmann



Redaktor / Redaktorin

Barbara Graham-Siegenthaler



Christina Schmid-Tschirren



Im Urteil 5A_521/2016 vom 9. Oktober 2017 beurteilte das Bundesgericht verschiedene Pflichtverletzungen der Verwaltung einer Stockwerkeigentümergeinschaft und prüfte, wann solche Verstösse wichtige Gründe gemäss Art. 712r Abs. 2 ZGB darstellen, welche die Abberufung der Verwaltung rechtfertigen. Lehrbuchmässig überprüfte das Bundesgericht das Vorgehen der Verwaltung und kam zum Schluss, dass es gerechtfertigt sei die Verwaltung aus wichtigen Gründen abzurufen, soweit diese den gestellten Anforderungen an die neutrale und sachliche Ausübung ihrer Tätigkeit nicht genüge.

Zusammenfassung des Urteils

[1] A.A und B.A sowie C.C und D.C (Beschwerdeführer) sind Mitglieder der Stockwerkeigentümergeinschaft E. (Beschwerdegegnerin). Mit der Verwaltung wurde die F. AG betraut.

[2] Zwischen den Parteien entbrannte ein Streit u.a. aufgrund einer Fussgängerbrücke, die sich auf dem Flachdach des Stockwerkeigentums befand. Die Brücke wurde ohne Stockwerkeigentümerbeschluss versetzt, sodass sie neu im Sichtbereich der Oberlichter der Stockwerkeinheit der Beschwerdeführer zu liegen kam. Diese forderten die Verwaltung erfolglos auf, die Brücke an den ursprünglichen Platz zurückzusetzen. Aufgrund der Untätigkeit der Verwaltung verlangten die Beschwerdeführer klageweise die Rückversetzung der Brücke und machten weitere Behagen anhängig. Dieses Verfahren wurde durch Vergleich beendet.

[3] Dieser Vergleich enthielt u.a. die Verpflichtung der Verwaltung jedem Eigentümer einen Schlüssel

zum Treppenhaus des Stockwerkeigentums zu übergeben. Trotz dieses Vergleichs verweigerte die Verwaltung die Herausgabe des Schlüssels. Die Mehrheit der Stockwerkeigentümer lehnte in der Folge die, durch die Beschwerdeführer beantragte Abberufung der Verwaltung ab, weshalb die Beschwerdeführer diese auf gerichtlichem Weg verlangten.

[4] Nachdem das Bezirksgericht die entsprechende Klage abgewiesen hatte, stellte das Obergericht im Berufungsverfahren noch weitere Pflichtverletzungen der Verwaltung fest. Die Verwaltung hatte die Anwaltskosten aus dem Vergleich nicht korrekt verbucht und so indirekt den Beschwerdeführern auferlegt. Ausserdem hatte die Verwaltung den gleichen Rechtsanwalt mandatiert wie die Beschwerdegegnerin. Zudem wurden noch drei weitere Pflichtverletzungen festgestellt. Insgesamt wertete das Obergericht diese Pflichtverletzungen jedoch nicht als derart schwerwiegend, dass eine Abberufung der Verwaltung gerechtfertigt erscheinen würde. Die Berufung wurde vom Obergericht abgewiesen.

[5] Das Bundesgericht stellte in seiner Entscheidung folgendes fest: Pflichtverletzungen würden gerichtliche Abberufungen rechtfertigen, wenn das Vertrauensverhältnis zwischen der Verwaltung und der Stockwerkeigentümer zerstört sei und einem Stockwerkeigentümer die Fortsetzung des Verwaltungsverhältnisses nach Treu und Glauben unzumutbar erscheine. Einzelne betrachten seien es zwar nur leichte Verstösse, in ganzheitlicher und umfassender Würdigung können sie dennoch eine Abberufung rechtfertigen, wenn ersichtlich sei, dass die Verwaltung ihrer Funktion nicht genügend nachgekommen sei und die erforderliche Neutralität nicht gewahrt worden sei (Erw. 2.4).

[6] Es wurde als schwere Pflichtverletzung gewertet, dass die Verwaltung trotz Beanstandungen über die Versetzung der Brücke untätig geblieben war. Die Verwaltung hätte auf erste Anzeige hin gegen das eigenmächtige und unbefugte Versetzen der Brücke eingreifen müssen. Das Dach stelle ein elementares Gebäudeteil gemäss Art. 712b Abs. 2 Ziff. 2 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches ([ZGB](#)) dar und stehe deshalb zwingend und ungeachtet der tatsächlichen Nutzung im gemeinschaftlichen Eigentum. Die Errichtung von Bauten auf Dachterrassen bedürfe daher immer eines Stockwerkeigentümerbeschlusses. Eine nachträgliche Zustimmung der Stockwerkeigentümergeinschaft könne dieses Erfordernis nicht ersetzen, denn die Erfahrung zeige, dass eine einmal geschaffene bauliche Massnahme, die über längere Zeit bestehe, nachträglich eher genehmigt werde (Erw. 3.1.4).

[7] Dass die Verwaltung Prozesskosten aus dem Vergleich zwischen den Beschwerdeführern und der Beschwerdegegnerin als Verwaltungskosten verbuchte und diese so indirekt den Beschwerdeführern auferlegte habe, sei im konkreten Fall hingegen nicht als schwere Pflichtverletzung zu werten. Aus dem Wortlaut des Vergleichs gehe nicht absolut klar hervor, dass auf die Prozessentschädigung zu Gunsten der Beschwerdeführer verzichtet worden sei. Der Vergleich enthalte keinen dahingehenden Vorbehalt, wonach die von der Stockwerkeigentümergeinschaft zu tragenden Prozesskosten im Verhältnis zu den Wertquoten zu verteilen seien und der Anteil der Beschwerdeführer anteilmässig von den anderen Stockwerkeigentümern übernommen werden müsse (Erw. 3.2.3).

[8] Auch hinsichtlich der Aushändigung des Schlüssels sei die Verwaltung nicht neutral vorgegangen. Sie habe die Stockwerkeigentümer ungleich behandelt und die Beschwerdeführer benachteiligt. Dies sei als schwere Pflichtverletzung zu werten, da aufgrund dieses Verhaltens die Neutralität und Objektivität der Verwaltung auch in deren künftigen Tätigkeit fraglich erscheinen lassen könnte (insb. Erw. 3.3.4).

[9] Es könne nicht gesagt werden, dass die beharrliche Verweigerung der verlangten Information noch keine schwere Pflichtverletzung der Verwaltung bedeutet hätte. Der Informationsanspruch sei konkret von wesentlicher Tragweite gewesen, da er der Vermeidung von Doppelzahlungen in erheblicher Höhe gedient habe und allgemein grundlegend für die Verwirklichung des Minderheitenschutzes im Stockwerkeigentum sei. Die Parteien hatten die Bezahlung eines bestimmten Betrages vereinbart, welcher die Beschwerdeführer von der Zahlung von weiteren Fertigstellungskosten für bauliche Massnahmen befreite. Dennoch stellte die Verwaltung den

Beschwerdeführern weitere Rechnungen zu, bei denen strittig war, ob sie Fertigstellungskosten gemäss Vergleich darstellten und bereits mit dem Pauschalbetrag abgegolten waren oder nicht. Die Verwaltung verweigerte trotz des Informationsanspruchs der Beschwerdeführer, die Auskunft und die Einsicht in die Baubuchhaltung (Erw. 3.4.4).

[10] Was die Frage betrifft, ob es eine Pflichtverletzung bedeute, wenn sich die Verwaltung durch den gleichen Rechtsanwalt vertreten lässt, wie die Beschwerdegegnerin (die STWE-Gemeinschaft), hält das Bundesgericht folgendes fest: Ein theoretisches Risiko der Treuepflichtverletzung gegenüber der Stockwerkeigentümergeinschaft genüge bei einem Interessenskonflikt für die Annahme eines Abberufungsgrundes jedoch nicht. Die Gefahr müsse konkret und der Interessenskonflikt schwerwiegend sein. Der Beschwerdeführer hätte vorliegend nicht aufzeigen können, inwiefern das Verhalten der Verwaltung mehr als eine blosser Gefährdung der Treuepflicht war, weshalb keine schwere Pflichtverletzung vorlag (Erw. 3.5 ff.).

[11] Zusammengefasst hält das Bundesgericht fest, dass die Verwaltung den gestellten Anforderungen an eine sachliche und neutrale Vertretung nicht genüge, weshalb es gerechtfertigt erscheine, die Verwaltung aus wichtigen Gründen abzurufen. Das Untätigbleiben der Verwaltung gegenüber unbefugten Eingriffen in das Eigentumsrecht eines Stockwerkeigentümers, die Weigerung vergleichsweise begründete Rechte und Pflichten gegenüber allen Stockwerkeigentümern objektiv und neutral umzusetzen und ferner die Vereitelung der Erteilung von verlangten Informationen zu den Fertigstellungskosten erachtete das Bundesgericht für sich genommen – aber auch in ihrer Summe – als schwere Pflichtverletzung. Daher sei die Beschwerde und die Klage der Beschwerdeführer auf Abberufung der Verwaltung gutzuheissen (Erw. 3.6).

Kommentar

[12] Bis zum Entscheid [BGE 126 III 177](#) Erw. 2a (S. 178) hatte das Bundesgericht noch nicht beurteilt, was wichtige Gründe sind, welche die gerichtliche Abberufung einer Verwaltung rechtfertigen. Wichtige Gründe sind in Anwendung von Art. 4 ZGB nach Recht und Billigkeit zu beurteilen. Das Bundesgericht gab allerdings keine Hinweise, welche der Ermessensausübung einen Rahmen geben hätten. Vielmehr stützte es sich auf die widerkehrende und offen formulierte Formel, dass ein wichtiger Grund vorliege, wenn die Fortsetzung des Verwaltungsverhältnisses nach Treu und Glauben nicht zumutbar sei, weil das diesem Rechtsverhältnis immanente Vertrauensverhältnis fehle bzw. zerstört worden sei (m.w.Verw. JÖRG SCHMID/BETTINA HÜRLIMANN-KAUP, 5. Aufl., Zürich 2017, Rz 1068). Diese Formel entsprach weitgehend der in der Literatur vertretenen Auffassung (z.B. ARTHUR MEIER-HAYOZ/HEINZ REY, Berner Kommentar 1988, N 18 zu Art. 712r ZGB), war jedoch für die konkrete Ermessensausübung im Einzelfall wenig hilfreich.

[13] In weiteren Urteilen überprüfte das Bundesgericht dann einige konkrete Pflichtverletzungen von Verwaltungen eingehend und veranschaulichte die Ermessensausübung im Hinblick auf die «wichtigen Gründe» mit einigen Beispielen (m.w.Verw. Erw. 2.4; insb. [BGE 127 III 534](#) E. 3 S. 536).

[14] Im neuen Urteil des Bundesgerichts [5A_521/2016](#) vom 9. Oktober 2017 hat sich das Bundesgericht nun nochmals ausgiebig mit verschiedenen Pflichtverletzungen auseinandergesetzt und damit eine wertvolle Veranschaulichung des Kriteriums der «wichtigen Gründe» dargelegt, die eine Abberufung rechtfertigen. Es handelt sich beim Urteil um ein lehrbuchmässiges Beispiel für die Beurteilung und Abwägung von Pflichtverletzungen einer Verwaltung (insb. Erw. 3.6).

[15] Mit dem Urteil hat das Bundesgericht seine bisherige Rechtsprechung bestätigt und darüber hinaus wertvolle Hinweise für die Praxis der Ermessensausübung bei Pflichtverletzungen geliefert. Das bundesgerichtliche Urteil konkretisiert die bisherige Lehre und Rechtsprechung anschaulich und ist in diesem Sinne klar zu begrüssen. Zudem erhöht es in nachvollziehbarer Weise die wichtigsten Argumente bezüglich konkreter Sachverhaltselemente, was für die Praxis von unschätzbarem Wert sein dürfte.

Zitiervorschlag: Philine Getzmann, Abberufung der Verwaltung der Stockwerkeigentümerschaft aufgrund wichtiger Gründe, in: dRSK, publiziert am 16. Januar 2018

ISSN 1663-9995. Editions Weblaw

EDITIONS WEBLAW



Weblaw AG | Cybersquare | Laupenstrasse 1 | 3008 Bern

T +41 31 380 57 77 | F +41 31 380 57 78 | info@weblaw.ch

www.weblaw.ch