

Stockwerkeigentum (Abberufung des Verwalters; wichtige Gründe): (Quelle: DER BERNISCHE NOTAR, Zeitschrift des Verbandes bernischer Notare, Zusammenstellung "Rechtsprechung und ausgewählte Rechtsfragen 2002" von Dr.iur. R. Pfäffli, 2002 S. 345f.)

Durch Beschluss der Versammlung der Stockwerkeigentümer kann der Verwalter unter Vorbehalt allfälliger Entschädigungsansprüche jederzeit abberufen werden (Art. 712r Abs. 1 ZGB). Lehnt die Versammlung der Stockwerkeigentümer die Abberufung des Verwalters unter Missachtung wichtiger Gründe ab, so kann jeder Stockwerkeigentümer innert Monatsfrist die richterliche Abberufung verlangen (Art. 712r Abs. 2 ZGB).

Wichtige Gründe zur Abberufung einer Verwaltung liegen vor, wenn das Vertrauensverhältnis zerstört ist oder wenn der Verwalter seine Treuepflicht schwer verletzt. Die abstrakte Gefahr eines Verstosses gegen die Treuepflicht durch die Verwaltung wegen allfälligen Interessenkollisionen stellt allerdings keinen wichtigen Grund für eine richterliche Abberufung dar (Urteil des Bundesgerichts vom 20.7.2001 = BGE 127 III 534 = Pra 2002 Nr. 42 = Zeitschrift für Walliser Rechtsprechung, ZWR 2002 S. 182; vgl. dazu das vorinstanzliche Urteil des Kantonsgerichts Wallis vom 30.8.2000 = Zeitschrift für Walliser Rechtsprechung, ZWR 2001 S. 282).

Bemerkung: Ein wichtiger Grund für die gerichtliche Abberufung des Verwalters liegt jedoch dann vor, wenn der Verwalter gegen seine Pflicht verstösst, korrekte Abrechnungen gemäss Art. 712s Abs. 2 ZGB zu erstellen. Pflichtverletzungen, die für sich allein genommen keinen wichtigen Grund für eine Absetzung darstellen (z.B. unvollständige Traktandenliste; unrichtige Protokollführung; Versuch, ohne vorgängige Diskussion über einen Antrag abstimmen zu lassen), können bei der Gesamtwürdigung des Verhaltens des Verwalters berücksichtigt werden (Urteil des Bundesgerichts vom 14.3.2000 = BGE 126 III 177 = ZBGR 2001 S. 46 = Deilon-Schegg in "recht" 2000 S. 238 = Felber in Jusletter vom 8.5.2000).

Im Übrigen wird auf die zwei Aufsätze von Vouilloz verwiesen: "L'administrateur de la propriété par étages, évolutions récentes" (vgl. Der Schweizer Treuhänder 2002 S. 349) und "La révocation de l'administrateur de la propriété par étages" (vgl. Zeitschrift für Walliser Rechtsprechung, ZWR 2002 S. 183).