

Stockwerkeigentum (Gerichtliche Abberufung des Verwalters)

Gemäss Art. 712r Abs. 1 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) kann die Versammlung der Stockwerkeigentümer den Verwalter unter Vorbehalt allfälliger Entschädigungsansprüche jederzeit abberufen. Die Abberufung setzt voraus, dass der entsprechende Antrag formgerecht traktandiert worden war und dass die Versammlung darüber mit der einfachen Mehrheit der anwesenden Stockwerkeigentümer Beschluss gefasst hat. Lehnt die Versammlung der Stockwerkeigentümer die Abberufung des Verwalters unter Missachtung wichtiger Gründe ab, so kann jeder Stockwerkeigentümer binnen Monatsfrist die gerichtliche Abberufung verlangen (Art. 712r Abs. 2 ZGB).

Bevor der Stockwerkeigentümer das Gericht anrufen kann, muss er somit der Stockwerkeigentümersversammlung die Abberufung des Verwalters formrichtig beantragt haben, und diese muss die Abberufung unter Missachtung wichtiger Gründe verweigert haben.

Diese Voraussetzung ist nicht erfüllt, wenn die Versammlung nicht über das Begehren um Abberufung, sondern lediglich über die Wiederwahl des Verwalters entschieden hat.

Im konkreten Fall stand fest, dass die Kläger keinen Antrag zur Abberufung des Verwalters gestellt haben; diesen hätten sie aber gemäss Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft fünf Tage vor der Sitzung einreichen müssen. Sie haben sich an der Versammlung der Stockwerkeigentümer lediglich der Wiederwahl des Verwalters widersetzt. Trotzdem wurde der Verwalter wieder gewählt.

Weil der Versammlung der Stockwerkeigentümer kein formell richtiger Antrag betreffend die Abberufung des Verwalters unterbreitet wurde, und diese folglich keinen entsprechenden Beschluss fassen konnte, musste die Klage auf gerichtliche Abberufung des Verwalters, die von den Klägern direkt dem Gericht eingereicht wurde, abgewiesen werden.

(Urteil des Bundesgericht vom 2. März 2005; BGE 131 III 297)