

*Zivilrecht – Stockwerkeigentum – KGE (I. Zivilrechtliche Abteilung)
vom 12. Juni 2025, X. AG c. Stockwerkeigentümergeinschaft Y.
– C1 24 261*

Stockwerkeigentümergeinschaft: Buchführungspflicht

- Die gesetzliche Regelung des Stockwerkeigentums kennt keine eigenständigen Vorschriften zur Buchführungspflicht von Stockwerkeigentümergeinschaften (Art. 712m Abs. 1 Ziff. 4 und Abs. 2 ZGB; E. 2.1.3).
- Soweit die Stockwerkeigentümergeinschaft, namentlich in ihrem Reglement, keine weitergehenden Anforderungen festgelegt hat, gilt eine beschränkte Buchführungspflicht nach Art. 957 Abs. 2 OR (E. 2.1.1 und 2.1.3).

Communauté des propriétaires d'étages : obligation de tenir une comptabilité

- Les dispositions légales régissant la PPE ne contiennent pas de règle spécifique relative à l'obligation de la communauté des propriétaires d'étages de tenir une comptabilité (art. 712m al. 1 ch. 4 et al. 2 CC ; consid. 2.1.3).
- A moins que la communauté des propriétaires d'étages n'ait fixé des exigences plus strictes, notamment dans son règlement, seule une obligation de comptabilité limitée au sens de l'art. 957 al. 2 CO s'applique (consid. 2.1.1 et 2.1.3).

Aus den Erwägungen

2. Als Stockwerkeigentümerin ist die Klägerin legitimiert, Beschlüsse der Stockwerkeigentümersammlung wegen Widerrechtlichkeit anzufechten, soweit sie diesen nicht zugestimmt hat (Art. 712m Abs. 2 i.V.m. Art. 75 ZGB; s. angefochtenes Urteil E. 1.2, 2.1 und 4). Erstinstanzlich brachte die Klägerin im Zusammenhang mit der aufgrund der Covid-19-Pandemie schriftlich durchgeführten Abstimmung vom 6. Juli 2020 eine Vielzahl von Beanstandungen vor. Demgegenüber begnügt sie sich in ihrer Berufung mit zwei Rügen: Einerseits kritisiert sie die unrichtige Anwendung von Art. 959 OR bzw. die Nichtanwendung der sich aus dieser Bestimmung ergebenden Vorschriften zur Buchführung auf die beklagte Stockwerkeigentümergeinschaft durch die Vorinstanz (...).

2.1 Erster Streitpunkt bildet die Frage, ob die Beklagte der Pflicht zur Buchführung und Rechnungslegung gemäss Art. 957 Abs. 1 i.V.m. Art. 958 sowie 959 OR unterliegt oder ob sie lediglich im Sinne von Art. 957 Abs. 2 OR über die Einnahmen und Ausgaben sowie über die Vermögenslage Buch führen muss.

2.1.1 Die Vorinstanz erkannte in ihrer E. 6.5.2 auf eine beschränkte Buchführungspflicht nach Art. 957 Abs. 2 [Ziff. 2] OR. Sie erwog, die Stockwerkeigentümergeinschaft sei insbesondere kein Unternehmen und keine juristische Person, weshalb für sie die Vorschriften des OR über die kaufmännische Buchführung nicht gälten; die Gemeinschaft habe daher die Grundsätze der Buchführung selber festzulegen und im Verwaltungsvertrag mit dem Verwalter zu vereinbaren; mangels einer solchen besonderen Regelung könne aufgrund der praktischen Tragweite der finanziellen Verwaltung von einer beschränkten Buchführungspflicht gemäss Art. 957 Abs. 2 Ziff. 2 OR ausgegangen werden; dies folge auch aus dem Verweis auf das Vereinsrecht in Art. 712m Abs. 3 ZGB und der Nichteintragung einer Stockwerkeigentümergeinschaft im Handelsregister. Dies werde von den Sachverständigen im gerichtlichen Gutachten in Ziff. 5.2 bestätigt. Vorliegend habe die Beklagte laut den Gutachtern keine ergänzenden Buchführungs- oder Rechenschaftspflichten vereinbart. Solche seien überdies nicht aktenkundig und von den Klägern auch nicht behauptet worden. Deren Vorbringen, angesichts der Höhe der Bilanzsumme müsse eine Finanzbuchhaltung nach Art. 959 OR geführt werden, sei nicht zu folgen, zumal diese Zahl den Gutachtern bekannt gewesen sei. Die Vorinstanz zitiert in ihrer Begründung ein Urteil eines kantonalen Obergerichts sowie drei Lehrmeinungen (darunter WERMELINGER, Zürcher Kommentar, 2. A., 2019, N. 26 zu Art. 712s ZGB sowie N. 130 zu Art. 712m ZGB).

2.1.2 Die Berufungsklägerin hält dem entgegen, dass eine einfache «Milchbüchleinrechnung» insbesondere bei grossen Gemeinschaften in Bezug auf Transparenz, Nachvollziehbarkeit und Rechtssicherheit nicht genüge. Diese Argumentation stütze sich insbesondere auf die einschlägige Rechtsprechung des Bundesgerichts und kantonalen Obergerichte. Art. 957 Abs. 1 OR schreibe für Gemeinschaften mit einem Umsatz von mehr als Fr. 500'000.00 eine doppelte Buchführung vor. Obwohl eine Stockwerkeigentümergeinschaft rechtlich keine juristische Person sei, werde sie wirtschaftlich als Unternehmen betrachtet, da sie gemeinschaftliches Vermögen verwalte. Die Verpflichtung zur doppelten Buchführung schütze die individuellen Rechte der Eigentümer und minimiere das Risiko von Missmanagement und Veruntreuung. Die Argumentation der Vorinstanz berücksichtige die Grösse der Gemeinschaft in vorliegender Angelegenheit widerrechtlich in keinsten Art und Weise. Bei der Beklagten handle es sich um eine Gemeinschaft mit mehr als 100 Stockwerkeigentumsanteilen und einer Bilanzsumme

von Fr. 1.72 Mio. Nach Wermelinger (Zürcher Kommentar, Vorbem. zu Art. 712a-t ZGB, 2. A., 2014, N. 89) hänge die Buchführungspflicht von der Grösse des Stockwerkeigentums und der Bedeutung des Verwaltungsvermögens ab. Werde die Stockwerkeigentümergeinschaft wie ein Unternehmen wirtschaftlich tätig und verfolge nicht wie ein Verein typischerweise gemeinnützige Zwecke, so habe sie gemäss Art. 957 Abs. 1 OR auch die Verpflichtung, eine doppelte Buchhaltung zu führen, zumal sie eine treuhänderische Verantwortung gegenüber den Eigentümern habe.

Die Berufungsbeklagte teilt in ihrer Berufungsantwort im Ergebnis den Standpunkt der Vorinstanz. Der Berufungsklägerin entgegnet sie, diese behaupte eine einschlägige Rechtsprechung von Bundesgericht und kantonaler Obergerichte, ohne jedoch solche zu benennen, und zitiere eine alte Auflage des Zürcher Kommentars.

2.1.3 Es ist eine Rechtsfrage, welche Buchführungspflichten für Stockwerkeigentümergeinschaften im Allgemeinen sowie für die (Berufungs-)Beklagte im Speziellen bestehen. Daraus folgt, dass diese von den Gerichten und nicht von den vom Bezirksgericht beigezogenen Experten, welche durch ihre Firma Dienstleistungen in den Bereichen Wirtschaftsprüfung, Financial Services, Treuhand, Steuer- und Rechtsberatung sowie Unternehmensberatung anbieten, zu beantworten ist. Deren Ausführungen sind immerhin insoweit relevant, als dass sie sich zu den entsprechend gelebten Standards und zu konkreten Fragen zur Buchhaltung der (Berufungs-)Beklagten äussern.

Das Gesetz kennt keine ausdrücklichen Vorschriften zur Buchführungspflicht von Stockwerkeigentümergeinschaften. Art. 712m Abs. 2 ZGB verweist in wenig substantiierter Weise auf das Vereinsrecht, indem es auf die Versammlung der Stockwerkeigentümer und auf den Ausschuss die Vorschriften über die Organe des Vereins und über die Anfechtung von Vereinsbeschlüssen anwendbar erklärt, sofern das Gesetz nicht besondere Bestimmungen enthält. Soweit ersichtlich, hat sich das Bundesgericht bis heute nicht mit dieser Rechtsfrage befasst. Das Kantonsgericht Graubünden (seit Anfang 2025 Teil des Obergerichts) hat in dem von der Vorinstanz zitierten Urteil ZK1 2018 24 vom [recte] 30. September 2019 in E. 9.4.3 mit Hinweis auf die Lehre erkannt, dass die Stockwerkeigentümergeinschaft von den erweiterten Buchführungs- und Rechnungslegungspflichten nach Art. 957 ff. OR nicht erfasst bzw. davon ausgenommen ist. Erforderlich sei die Führung der

ordnungsgemässen Buchführung und einfache Abrechnung über die Einnahmen und Ausgaben sowie über die Vermögenslage und die Berichterstattung an die Eigentümerversammlung gemäss Art. 712m Abs. 1 Ziff. 4 ZGB. Die Stockwerkeigentümergeinschaft sei frei, genauere Anforderungen im Reglement oder im Verwaltungsvertrag festzulegen. Diese Beurteilung deckt sich mit der von der Vorinstanz korrekt zitierten herrschenden Lehre (vgl. zusätzlich WERMELINGER, *La propriété par étages*, 4. A., 2021, N. 80 zu Art. 712m ZGB sowie N. 30 f. zu Art. 712s ZGB). Es besteht für das Kantonsgericht daher kein Anlass, in Bezug auf die Buchführungspflicht von Stockwerkeigentümergeinschaften im Allgemeinen und der (Berufungs-)Beklagten im Speziellen über den Gesetzeswortlaut hinausgehende Anforderungen aufzustellen, zumal die Gerichtsgutachter die konkrete Buchführung der (Berufungs-)Beklagten grundsätzlich als üblich und genügend erachten, auch wenn sie vereinzelte – in der Berufung nicht thematisierte und keine erweiterte Buchführungspflicht beinhaltende – Verbesserungsvorschläge anbringen. Die Berufung erweist sich insoweit als unbegründet.

Ohnehin müsste man sich fragen, ob die Berufung, um den diesbezüglichen gesetzlichen Anforderungen zu genügen, eine weitergehende Begründung zu enthalten hätte. Denn selbst aus einer nicht den gesetzlichen Vorgaben entsprechenden Buchführung ergäbe sich noch nicht ohne weiteres die Ungültigkeit der angefochtenen Beschlüsse. Vielmehr wären dazu zu jedem einzelnen Beschluss zusätzliche Ausführungen erforderlich, welche die Berufungsklägerin zumindest im Rechtsmittelverfahren unterlassen hat.