

Hochschulstrasse 17
Postfach
3001 Bern
Telefon +41 31 635 48 02
Fax +41 31 634 50 53
obergericht-zivil.bern@justice.be.ch
www.justice.be.ch/obergericht

Entscheid

ZK 20 404

Bern, 11. Dezember 2020

Besetzung

Oberrichter Hurni (Referent), Oberrichterin Grütter und
Oberrichter Schlup
Gerichtsschreiberin Bank

Verfahrensbeteiligte

A. _____
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. B. _____
Gesuchsteller/Beschwerdeführer

C. _____
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. B. _____
Gesuchstellerin/Beschwerdeführerin

gegen

Stockwerkeigentümerschaft D. _____
vertreten durch Rechtsanwalt E. _____
Gesuchsgegnerin/Beschwerdegegnerin

Gegenstand

Abberufung des Verwalters der Stockwerkeigentümerge-
inschaft

Beschwerde gegen den Entscheid des Regionalgerichts Oberland
vom 3. September 2020 (CIV 20 468)



Regeste:

Schiedsklausel in einem Benutzungs- und Verwaltungsreglement einer Stockwerkeigentümergeinschaft (Art. 61 ZPO) – Verbindlichkeit für Rechtsnachfolger

Bei einer Stockwerkeigentümergeinschaft ist eine im Benutzungs- und Verwaltungsreglement festgehaltene Schiedsklausel für den Rechtsnachfolger eines Stockwerkeigentümers verbindlich, und zwar unabhängig davon, ob er von der Schiedsklausel Kenntnis hatte oder der Erwerbsakt darauf hinwies (E. 8.4 ff.).

Erwägungen:

I.

1. Die Stockwerkeigentümergeinschaft D. _____ (G. _____-Grundbuchblatt Nr. _____; nachfolgend: StWEG D. _____/Beschwerdegegnerin) besteht aus vier Stockwerkeinheiten. Die aktuellen Stockwerkeigentümer sind H. _____ (G. _____ Gbbl. Nr. _____; Wertquote 270/1'000), A. _____ und C. _____ (G. _____ Gbbl. Nr. _____; Wertquote 230/1'000; nachfolgend: Beschwerdeführer), I. _____ (G. _____ Gbbl. Nr. _____; Wertquote 270/1'000) sowie J. _____ (G. _____ Gbbl. Nr. _____; Wertquote 230/1'000; Gesuchsbeilage [GB] 2). An der Stockwerkeigentümersammlung vom 22. Januar 2020 wurde der Antrag auf Abberufung des Verwalters I. _____ bzw. auf externe Auslagerung der Verwaltung (Traktandum 7.3, GB 3) abgelehnt. I. _____ wurde für die Dauer von zwei weiteren Jahren als Verwalter der StWEG D. _____ gewählt (Traktandum 8.1.1; Gesuchsantwortbeilage [GAB] 7).
2.
 - 2.1 Mit Eingabe vom 19. Februar 2020 richteten die Beschwerdeführer, beide vertreten durch Rechtsanwalt Dr. B. _____, ein Gesuch um Abberufung des Verwalters im Sinne von Art. 712r des Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210) an das Regionalgericht Oberland (nachfolgend: Vorinstanz). Sie beantragten, Ziff. 7.3 des Beschlusses der Stockwerkeigentümersammlung vom 22. Januar 2020 sei aufzuheben und I. _____ sei als Verwalter der StWEG D. _____ per sofort abzuberufen (pag. 1 ff.).
 - 2.2 Die Beschwerdegegnerin, vertreten durch Rechtsanwalt E. _____, beantragte mit Stellungnahme vom 28. Mai 2020, auf das Gesuch sei zufolge fehlender Zuständigkeit nicht einzutreten, eventualiter sei es abzuweisen (pag. 79 ff.).
 - 2.3 Nach Eingang einer freiwilligen Replik vom 23. Juni 2020 (pag. 133 ff.) und einer Duplik vom 3. Juli 2020 (pag. 173 ff.) erkannte die Vorinstanz mit Entscheid vom 3. September 2020 Folgendes (pag. 227 ff.):

1. Auf das Gesuch um Aufhebung des Beschlusses Nr. 7.3 der Stockwerkeigentümerversammlung vom 22. Januar 2020 und Abberufung des Verwalters der Stockwerkeigentümergeinschaft D. _____ (G. _____-Gbbl. Nr. _____) wird nicht eingetreten.
 2. Die Gerichtskosten, bestimmt auf CHF 600.00, werden den Gesuchstellern auferlegt und mit dem von den Gesuchstellern geleisteten Vorschuss verrechnet.
 3. Die Gesuchsteller haben der Gesuchsgegnerin eine Parteientschädigung in gerichtlich noch zu bestimmender Höhe zu bezahlen.
- Rechtsanwalt E. _____ wird aufgefordert, dem Gericht innert 10 Tagen seine Honorarnote einzureichen.

Der Entscheid über die von den Beschwerdeführern an die Beschwerdegegnerin auszurichtende Parteientschädigung datiert vom 13. Oktober 2020 (pag. 305 ff.).

3.

3.1 Gegen den vorinstanzlichen Entscheid vom 3. September 2020 erhoben die Beschwerdeführer mit Eingabe vom 14. September 2020 (Postaufgabe gleichentags) Beschwerde beim Obergericht des Kantons Bern. Sie beantragten Folgendes (pag. 253 ff.):

1. Es sei der Entscheid des Regionalgerichts Oberland vom 3. September 2020 aufzuheben und die Klage gutzuheissen.
2. Eventuell sei der Entscheid des Regionalgerichts Oberland vom 3. September 2020 aufzuheben und die Angelegenheit zur materiellen Beurteilung an das Regionalgericht Oberland zurückzuweisen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zzgl. einer Auslagenpauschale von 3% sowie MwSt. vor allen Instanzen zu Lasten der Beschwerdegegnerin.

3.2 Mit Beschwerdeantwort vom 8. Oktober 2020 schloss die Beschwerdegegnerin zufolge mangelnder Zuständigkeit der Vorinstanz auf kostenfällige Abweisung der Beschwerde (pag. 283 ff.).

3.3 Der Instruktionsrichter ordnete mit Verfügung vom 12. Oktober 2020 keinen weiteren Schriftenwechsel an und forderte die Parteien auf, ihre Kostennoten einzureichen (pag. 301 ff.).

3.4 Die Kostennote von Rechtsanwalt B. _____ datiert vom 20. Oktober 2020 (pag. 313 ff.) und jene von Rechtsanwalt E. _____ vom 8. November 2020 (pag. 321). Sie wurden den Parteien am 9. November 2020 wechselseitig zugestellt (pag. 323).

II.

4. Das Obergericht prüft von Amtes wegen und mit freier Kognition, ob ein Rechtsmittel zulässig ist (Art. 60 der Zivilprozessordnung [ZPO; SR 272]).

5.

5.1 Mit Berufung anfechtbar sind u.a. erstinstanzliche Entscheide in vermögensrechtlichen Streitigkeiten mit einem Streitwert von mindestens CHF 10'000.00 (Art. 308

Abs. 2 ZPO). Lautet das Rechtsbegehren nicht auf eine bestimmte Geldsumme, so setzt das Gericht den Streitwert fest, sofern sich die Parteien darüber nicht einigen oder ihre Angaben offensichtlich unrichtig sind (Art. 91 Abs. 2 ZPO).

Angefochten ist ein verfahrensabschliessender Nichteintretensentscheid über die Abberufung der Verwaltung einer Stockwerkeigentümergeinschaft gemäss Art. 712r Abs. 2 ZGB. Es handelt sich dabei um eine vermögensrechtliche Streitigkeit (BGE 108 II 77 E. 1b S. 79 f.; Urteil des Bundesgerichts 5A_757/2019 vom 10. März 2020 E. 1.1). Die jährliche Entschädigung des aktuellen Verwalters der Beschwerdegegnerin beträgt CHF 1'275.00 (GB 3; GAB 7). Weil der Verwalter, um dessen Abberufung es im vorliegenden Verfahren geht, für zwei weitere Jahre wiedergewählt wurde, ist von einem Streitwert in der Höhe von CHF 2'550.00 auszugehen. Die Streitwertgrenze von Art. 308 Abs. 2 ZPO wurde folglich nicht erreicht, weshalb sich die Beschwerde als das zulässige Rechtsmittel erweist.

- 5.2 Die Zivilkammern des Obergerichts des Kantons Bern sind zur Beurteilung der vorliegenden Streitigkeit zuständig (Art. 4 Abs. 1 i.V.m. Art. 6 Abs. 1 des Einführungsgesetzes zur Zivilprozessordnung, zur Strafprozessordnung und zur Jugendstrafprozessordnung [EG ZSJ; BSG 271.1] und Art. 28 Abs. 1 des Organisationsreglements des Obergerichts [OrR OG; BSG 162.11]). Die Entscheidfindung erfolgt in Dreierbesetzung (Art. 3 ZPO i.V.m. Art. 45 Abs. 1 des Gesetzes über die Organisation der Gerichtsbehörden und der Staatsanwaltschaft [GSOG; BSG 161.1]). Zur Anwendung gelangt das summarische Verfahren (Art. 249 Bst. d Ziff. 4 ZPO).
- 5.3 Die weiteren Sachurteilsvoraussetzungen geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Auf die form- (Art. 321 Abs. 1 ZPO) und fristgerecht (Art. 321 Abs. 2 ZPO) eingereichte Beschwerde kann eingetreten werden.
- 6. Mit Beschwerde können eine unrichtige Rechtsanwendung sowie eine offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen oder neue Beweismittel sind ausgeschlossen (Art. 326 ZPO).

III.

7.

- 7.1 Die Vorinstanz hielt fest, Ziff. 50 Abs. 1 und 2 i.V.m. Ziff. 39 Abs. 2 des Stockwerkeigentümerreglements vom 9. Juni 1977 beinhalte eine Schiedsvereinbarung betreffend die Abberufung eines Verwalters. Es sei unbestritten, dass die vorliegende Streitsache schiedsfähig sei (Art. 354 ZPO) und die Schiedsklausel den Formvorschriften von Art. 358 ZPO genüge. Es sei lediglich fraglich, ob die Schiedsvereinbarung auf allfällige Rechtsnachfolger ausgedehnt werden könne, denn die Beschwerdeführer seien zum Zeitpunkt des Erlasses des Benutzungs- und Verwaltungsreglements vom 9. Juni 1977 noch nicht Miteigentümer in der StWEG D._____ gewesen. Das Stockwerkeigentümerreglement entfalte eine verstärkte Rechtswirkung, sofern die Bestimmungen einen direkten Zusammenhang mit der Verwaltung oder der Benutzung des Stockwerkeigentums aufweisen würden. Es gelte damit auch gegenüber Rechtsnachfolgern eines Stockwerkeigentümers

(Art. 649a ZGB). Ob eine Schiedsklausel in der Nutzungs- und Verwaltungsverordnung von der gesetzlichen Sukzessionswirkung des Art. 649a Abs. 1 ZGB erfasst werde, habe das Bundesgericht bisher offen gelassen. Nach neuerer Rechtsprechung sei die Gültigkeit von Schiedsklauseln für neue Miteigentümer jedoch nach den gleichen Massstäben zu beurteilen, die für Schiedsklauseln in Statuten juristischer Personen hinsichtlich neu eintretender Mitglieder gelte. Es sei davon auszugehen, dass das Bundesgericht der mehrheitlich vertretenen Ansicht den Vorzug gebe, wonach eine statutarische Schiedsklausel neu eintretende Mitglieder eo ipso mit dem Erwerb eines vorbestehenden Mitgliedschaftsanteils binde. Entsprechendes werde aller Voraussicht nach in Kürze auch eine klare gesetzliche Grundlage haben. Die im Stockwerkeigentümerreglement enthaltene Schiedsklausel binde mithin auch die Rechtsnachfolger der vormaligen, beim Erlass des Reglements beteiligten Stockwerkeigentümer. Das Stockwerkeigentümerreglement sei ferner seit dem 25. April 1978 auf dem Grundstück der Beschwerdeführer (G. _____-GbbI. Nr. _____) angemerkt. Es liege keine Ausnahme im Sinne von Art. 61 Bst. a bis Bst. c ZPO vor, weshalb mangels Zuständigkeit nicht auf das Gesuch um Abberufung des Verwalters der StWEG D. _____ einzutreten sei (pag. 237 ff., S. 6 ff. der Entscheidungsbegründung).

- 7.2 Die Beschwerdeführer bringen demgegenüber vor, Ziff. 39 des Benutzungs- und Verwaltungsreglements der StWEG D. _____ stelle eine Kann-Bestimmung dar. Sie hätte gestützt auf die Unklarheitsregel ein Wahlrecht gehabt, den Anspruch entweder vor einem staatlichen oder vor einem Schiedsgericht beurteilen zu lassen. Das Bundesgericht habe zudem bisher offen gelassen, ob eine Schiedsklausel von Art. 649a Abs. 1 ZGB erfasst werde. Die früheren Entscheide seien jedoch so zu verstehen, dass die Schiedsklausel keine Anwendung finde. Die Schiedsklausel weise keinen unmittelbaren Bezug zur gemeinschaftlichen Verwaltung und Nutzung der Sache auf, weshalb auch keine Sukzession der Rechte und Pflichten, die sich aus Nutzungs- und Verwaltungsordnungen ergeben würden, erfolge. Eine Schiedsklausel könne nicht bereits gestützt auf Art. 649a Abs. 1 ZGB auf den Erwerber eines Miteigentumsanteils übergehen. Rechtsnachfolger seien an eine Schiedsklausel nur gebunden, wenn sie diese ausdrücklich anerkennen und unterschriftlich akzeptieren würden. Die Beschwerdeführer hätten die Schiedsklausel jedoch nie akzeptiert. Solange noch keine klare gesetzliche Grundlage im Bereich des Miteigentums bestehe, sei es aus Gründen der Rechtssicherheit stossend, die bisherige bundesgerichtliche Rechtsprechung zu ignorieren und Schiedsklauseln für später hinzutretende Parteien als anwendbar zu erklären. Dies würde eine unzulässige Vorwirkung der Bestimmungen aus der noch nicht in Kraft getretenen Aktienrechtsrevision darstellen. Die vorliegende Schiedsklausel sei mithin nicht anwendbar. Neu hinzutretende Eigentümer würden eine umfangreiche Nutzungs- und Verwaltungsordnung ferner weder studieren noch müssten sie aufgrund der Ungewöhnlichkeitsregel damit rechnen, dass eine Schiedsklausel darin vorhanden sei. Dies gelte umso mehr, als ein Schiedsverfahren erhebliche Kosten mit sich bringe und dieses Kostenrisiko in Anbetracht der vorliegenden Streitigkeit für die Beschwerdeführer völlig unangemessen sei (pag. 257 ff.).
- 7.3 Die Beschwerdegegnerin entgegnet, das Stockwerkeigentümerreglement sehe die zwingende Zuständigkeit des Schiedsgerichts vor. Die Kann-Formulierung beziehe

sich nur auf die Möglichkeit, die Abberufung zu verlangen, wenn dies von der Versammlung abgelehnt werde – nicht jedoch auf die Zuständigkeit des Schiedsgerichts. Die Beschwerdeführer hätten beim Kauf ihres Stockwerkanteils das Reglement vollständig erhalten. Gemäss Ziff. 44 Abs. 2 des Stockwerkeigentümerreglements hätten sich alle Eigentümer verpflichtet, dieses Reglement den Rechtsnachfolgern auszuhändigen. Das Reglement müsse anerkannt werden, damit ein Verkauf stattfinden könne. Mit dem Kauf der Stockwerkeinheit sei auch das dafür geltende Reglement Vertragsbestandteil geworden. Zudem sei es im Grundbuch angemerkt, womit dessen Inhalt als bekannt gelten müsse (Art. 970 Abs. 4 ZGB). Die Ungeöhnlichkeitsregel komme vorliegend nicht zur Anwendung. Bei der Schiedsklausel handle es sich um eine gängige Regelung bei Stockwerkeigentümergeinschaften. Die Beschwerdeführer hätten sich bisher denn auch immer an das Reglement gehalten, u.a. Jahresbeiträge gemäss Reglement bezahlt. Das Reglement sei folglich unangefochten geblieben. Zwar habe das Bundesgericht die Frage, ob neue Mitglieder an ihre Statuten oder in Nutzungs- und Verwaltungsordnungen enthaltene statutarische Schiedsklauseln gebunden seien, nicht abschliessend beurteilt. Der neuste bundesgerichtliche Entscheid lasse jedoch darauf schliessen, dass es der herrschenden Lehre den Vorzug zu geben scheine. Zudem werde es aller Voraussicht nach in Kürze eine klare gesetzliche Grundlage geben. Gemäss heutiger Lehre müsse im Erwerbsakt nicht explizit auf die Schiedsklausel verwiesen werden, damit die neuen Mitglieder an die statutarische Schiedsklausel gebunden seien. Die Rechtsprechung des Bundesgerichts, welche auch auf die Aktienrechtsrevision Bezug genommen habe, stelle keine Vorwirkung, sondern eine «dynamische historische Interpretation» dar, was zulässig sei. Das Kostenrisiko der Beschwerdeführer ändere zudem nichts an der Unzuständigkeit der Vorinstanz. Die Zuständigkeit des Schiedsgerichts sei mithin gegeben, weshalb der Nichteintretensentscheid der Vorinstanz zu bestätigen sei (pag. 287 ff.).

8.

8.1 Das Benutzungs- und Verwaltungsreglement der StWEG D. _____ hält in Ziff. 39 Abs. 2 folgende Regelung fest (GB 4; Beschwerdebeilage [BB] 3):

Kommt die Bestellung des Verwalters durch die Versammlung nicht zustande oder lehnt die Versammlung die Abberufung des Verwalters unter Missachtung wichtiger Gründe ab, so kann jeder Eigentümer binnen 30 Tagen die Ernennung oder Abberufung durch das Schiedsgericht verlangen.

In Ziff. 50 wird sodann darauf hingewiesen, dass alle Meinungsverschiedenheiten und Streitigkeiten, die zwischen den beteiligten Eigentümern aus der Gemeinschaftsordnung entstehen können und die nicht gemäss dem vorliegenden Reglement der Versammlung zum endgültigen Entscheid zugewiesen sind, «ausschliesslich und endgültig durch ein Schiedsgericht entschieden» werden sollen (Abs. 1; Abs. 2 beinhaltet eine detaillierte Regelung zur Bildung des Schiedsgerichts). Auch für die Anfechtung von Versammlungsbeschlüssen sieht das Benutzungs- und Verwaltungsreglement die Anfechtung vor dem Schiedsgericht vor (Ziff. 38).

Entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführer erweist sich die vorliegende Schiedsklausel im Benutzungs- und Verwaltungsreglement vom 9. Juni 1977 als klar. Es liegt keine Kann-Bestimmung im Zusammenhang mit der Anrufung des

Schiedsgerichts vor. Vielmehr lässt sich dem Benutzungs- und Verwaltungsreglement der StWEG D._____ in aller Deutlichkeit entnehmen, dass für Streitigkeiten im Zusammenhang mit der StWEG – insbesondere betreffend die Abberufung des Verwalters – ein Schiedsgericht anzurufen ist. Die Stockwerkeigentümer haben diesbezüglich keine Wahlmöglichkeit.

- 8.2 Im vorliegenden Verfahren blieb unbestritten, dass es sich um eine schiedsfähige Streitigkeit handelt und Ziff. 50 Abs. 1 und 2 i.V.m. Ziff. 39 Abs. 2 des Benutzungs- und Verwaltungsreglements der StWEG D._____ den Formvorschriften von Art. 358 ZPO genügt (vgl. pag. 237 ff., S. 6 f. der Entscheidungsbegründung). Ebenfalls unbestritten blieb die Tatsache, dass die Beschwerdeführer zum Zeitpunkt der Errichtung des Benutzungs- und Verwaltungsreglements noch nicht Eigentümer der StWEG D._____ waren und das Reglement seit dem 25. April 1978 im Grundbuch auf dem Grundstück der Beschwerdeführer angemerkt ist (vgl. pag. 241, S. 8 der Entscheidungsbegründung).
- 8.3 Sodann kann hinsichtlich der Frage des anwendbaren Rechts, der Anwendbarkeit der Bestimmungen der ZPO, auf die zutreffenden Ausführungen der Vorinstanz verwiesen werden (pag. 237, S. 6 der Entscheidungsbegründung; vgl. BGE 142 III 220 E. 3.2; 140 III 367 E. 2.1).
- 8.4
- 8.4.1 Vorliegend zu beurteilen bleibt mithin einzig, inwieweit die Schiedsvereinbarung in der Benutzungs- und Verwaltungsordnung der StWEG D._____ vom 9. Juni 1977 auf Rechtsnachfolger ausgedehnt werden kann. Was die Beschwerdeführer diesbezüglich gegen den vorinstanzlichen Entscheid vorbringen, vermag nicht zu überzeugen. Es kann vollumfänglich auf die korrekten Erwägungen der Vorinstanz verwiesen werden (pag. 239 ff., S. 7 ff. der Entscheidungsbegründung).
- 8.4.2 Nach der früheren Rechtsprechung des Bundesgerichts war eine Schiedsklausel in der Verwaltungsordnung einer Stockwerkeigentümergeinschaft für den Rechtsnachfolger eines Stockwerkeigentümers nur verbindlich, wenn sie die Voraussetzungen erfüllte, von denen das (damals noch) kantonale Prozessrecht ihre Gültigkeit abhängig gemacht hatte. Gemäss Art. 6 Abs. 2 des (damals geltenden) Konkordats vom 27. März 1969 über die Schiedsgerichtsbarkeit (SR 279; AS 1969 1093; gültig bis 31. Dezember 2004; Abs. 1: «Die Schiedsabrede bedarf der Schriftform»; Abs. 2: «Sie kann sich aus der schriftlichen Erklärung des Beitritts zu einer juristischen Person ergeben, sofern diese Erklärung ausdrücklich auf die in den Statuten oder in einem sich darauf stützenden Reglement enthaltene Schiedsklausel Bezug nimmt») war für die Gültigkeit einer statutarischen Schiedsabrede nebst der schriftlichen Beitrittserklärung eine ausdrückliche Bezugnahme auf die Schiedsabrede vorausgesetzt. Art. 6 Abs. 2 des Konkordats blieb gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung trotz der Regelung in Art. 649a ZGB anwendbar (BGE 110 Ia 106 E. 4).
- 8.4.3 Die Vorinstanz hielt zutreffend fest, dass das Bundesgericht die Frage bisher grundsätzlich offen liess, ob eine Schiedsklausel in der Nutzungs- und Verwaltungsordnung von der gesetzlichen Sukzessionswirkung in Art. 649a Abs. 1 ZGB erfasst wird (vgl. diesbezüglich ausführlich pag. 239, S. 7 der Entscheidungsbegründung). In Übereinstimmung mit den entsprechenden Ausführungen der Vorinstanz liess das

Bundesgericht im jüngeren Urteil BGE 142 III 220 allerdings eine klare Stossrichtung erblicken.

In E. 3.3 gab das Bundesgericht zuerst den Entscheid des Schiedsrichters wieder. Dieser hielt fest, das Formerfordernis der Schriftlichkeit gemäss Art. 358 ZPO betreffe nur die Existenz der Schiedsvereinbarung, jedoch nicht das Thema der Ausdehnung auf Dritte (mit Verweis auf BGE 129 III 727 E. 5.3.1 betreffend Art. 178 Abs. 1 des Bundesgesetzes über das Internationale Privatrecht [IPRG; SR 291]). Die im Verwaltungsreglement enthaltene Schiedsklausel gelte bereits aufgrund von Art. 649a Abs. 1 ZGB, wonach die von den Miteigentümern vereinbarte Nutzungs- und Verwaltungsordnung und die von ihnen gefassten Verwaltungsbeschlüsse sowie die gerichtlichen Urteile und Verfügungen auch für den Rechtsnachfolger eines Miteigentümers und für den Erwerber eines dinglichen Rechtes an einem Miteigentumsanteil verbindlich seien. Das Bundesgericht habe in BGE 110 Ia 106 die Verbindlichkeit einer Schiedsklausel für Rechtsnachfolger eines Miteigentümers nämlich nicht grundsätzlich ausgeschlossen, sondern von der Erfüllung von Voraussetzungen abhängig gemacht, die nach kantonalem Prozessrecht erfüllt sein mussten. Der Anwendbarkeit der im Verwaltungsreglement enthaltenen Schiedsklausel auf die Parteien stünden nun aber keine (formellen) Bestimmungen der ZPO entgegen. Die Schiedsvereinbarung stehe zudem in einem direkten Zusammenhang mit der Verwaltung und Nutzung des Miteigentums. Es sei deshalb nicht ersichtlich, weshalb die im Verwaltungsreglement enthaltene Schiedsklausel nicht von Art. 649a Abs. 1 ZGB erfasst sein und automatisch auf die Rechtsnachfolgerin übergehen sollte. Schliesslich ergebe sich aus Ziff. V.3 des Verwaltungsreglements, dass jeder Miteigentümer verpflichtet sei, die sich aus daraus ergebenden Verpflichtungen einem Rechtsnachfolger zu überbinden. Sämtliche Verpflichtungen inklusive die Schiedsvereinbarung sollten somit auch für allfällige Rechtsnachfolger gelten. Der Beschwerdeführer habe sich im Verwaltungsreglement ausdrücklich gegenüber allfälligen Rechtsnachfolgern verpflichtet und könne sich nun nicht im Nachhinein auf die Unverbindlichkeit der Schiedsvereinbarung gegenüber der Rechtsnachfolgerin berufen (BGE 142 III 220 E. 3.3).

Diese Erwägungen bezeichnete das Bundesgericht als im Ergebnis «nicht unrichtig» (BGE 142 III 220 E. 3.4). Entsprechend kann von der Richtigkeit der schiedsrichterlichen Ausführungen ausgegangen werden. Bereits dies lässt vermuten, dass das Bundesgericht unter dem Geltungsbereich der ZPO von der Verbindlichkeit statutarischer Schiedsklauseln für Rechtsnachfolger ausgeht. Zwar sind sich Lehre und Rechtsprechung einig, dass der in Art. 649a ZGB niedergelegte Grundsatz nur auf diejenigen Bestimmungen des Reglements anwendbar ist, die in direktem Zusammenhang mit der Nutzung und Verwaltung des Miteigentums stehen (Urteil des Bundesgerichts 4P.113/2001 vom 11. September 2011 E. 3c/aa; BGE 123 III 53 E. 3a; 110 Ia 106 E. 4c). Das Bundesgericht korrigierte jedoch im neueren Entscheid BGE 142 III 220 die Ansicht, die Schiedsvereinbarung stehe in einem direkten Zusammenhang mit der Verwaltung und Nutzung des Miteigentums, nicht. Eine Schiedsklausel – die in Zusammenhang mit der Abberufung des Verwalters steht – muss damit als mit der Verwaltung des Stockwerkeigentums in Zusammenhang stehende Bestimmung angesehen werden.

- 8.4.4 Gemäss obgenanntem neueren Urteil des Bundesgerichts stellt die Nutzungs- und Verwaltungsordnung der Miteigentümer gemäss Art. 647 ZGB einen Vertrag mit gesellschaftsrechtlichem Einschlag dar, der nach Art. 649a Abs. 1 ZGB für Rechtsnachfolger des Miteigentümers kraft Gesetzes verbindlich ist, und zwar unabhängig davon, ob dieser den Inhalt des Reglements überhaupt kennt (BGE 142 III 220 E. 3.4.1). Für die frühere Rechtsprechung des Bundesgerichts (BGE 110 Ia 106 E. 4 sowie Urteil des Bundesgerichts 4P.113/2001 vom 11. September 2001 E. 3c/aa), gemäss welcher eine Schiedsklausel nicht bereits kraft Art. 649a Abs. 1 ZGB auf einen Rechtsnachfolger übergehe, war die damals noch geltende konkordatsrechtliche Spezialregelung von Art. 6 Abs. 2 ausschlaggebend (BGE 142 III 220 E. 3.4.1). Anders als das frühere Konkordatsrecht enthält die ZPO nun jedoch keine ausdrückliche Bestimmung mehr zur Gültigkeit von Schiedsklauseln, die sich in den Statuten juristischer Personen befinden. Ausweislich der bundesrätlichen Botschaft soll sich die Gültigkeit statutarischer Schiedsklauseln nach der allgemeinen Norm von Art. 358 ZPO richten, wonach die Schiedsvereinbarung schriftlich oder in einer anderen Form zu erfolgen habe, die den Nachweis durch Text ermöglicht (BGE 142 III 220 E. 3.4.2).

Das Bundesgericht distanzierte sich folglich auch mit dieser Erwägung von seiner früheren Rechtsprechung. Dem Urteil lässt sich entnehmen, dass die ZPO – im Gegensatz zu Art. 6 Abs. 2 des Konkordats über die Schiedsgerichtsbarkeit – keine Bestimmung betreffend die Verbindlichkeit statutarischer Schiedsklauseln nur mit ausdrücklicher Anerkennung enthält. Die unter dem früher geltenden Art. 6 Abs. 2 des Konkordats über die Schiedsgerichtsbarkeit erfolgte Rechtsprechung behält damit keine Gültigkeit mehr.

- 8.4.5 In der Folge zitierte das Bundesgericht die heutige Lehre zur ZPO und zum IPRG (weil in der ZPO die gleichen Grundsätze wie für die internationale Schiedsgerichtsbarkeit nach Art. 178 Abs. 1 IPRG anwendbar sind, BGE 142 III 220 E. 3.4.2). Gemäss dieser sind Rechtsnachfolger mit dem Erwerb eines vorbestehenden Mitgliedschaftsanteils an eine statutarische Schiedsklausel gebunden, ohne dass im Erwerbsakt in Textform ausdrücklich auf die Statuten geschwiege denn die Schiedsklausel verwiesen werden muss (BGE 142 III 220 E. 3.4.3). Das Bundesgericht anerkennt im Bereich des IPRG seit langem, dass unter gewissen Voraussetzungen wie etwa der Forderungsabtretung, der (einfachen oder kumulativen) Schuldübernahme oder der Übertragung eines Vertragsverhältnisses eine Schiedsvereinbarung selbst Personen verpflichten kann, die sie nicht unterzeichnet haben und die darin nicht aufgeführt sind (BGE 129 III 727 E. 5.3.1; 128 III 50 E. 2b/aa; 120 II 155 E. 3b/bb). Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung besteht insbesondere kein Anlass, zu strenge Anforderungen hinsichtlich der formellen Gültigkeit der Ausdehnung einer Schiedsklausel auf einen Dritten zu stellen (BGE 129 III 727 E. 5.3.1).

Ähnliches ergebe sich gemäss Bundesgericht bereits aus der älteren (teilweise umstrittenen) aktienrechtlichen Lehre, die nun in der Revision zum Aktienrecht gesetzlich festgehalten werden solle. Dementsprechend seien statutarische Schiedsklauseln für neu hinzukommende Aktionärinnen und Aktionäre mit dem Erwerb der Aktionärsstellung ipso iure der Schiedsklausel unterliegend (BGE 142 III 220 E. 3.4.3).

8.4.6 Die obigen bundesgerichtlichen Ausführungen zum Miteigentum können vorbehaltlos auf das Stockwerkeigentum übertragen werden (vgl. Art. 712g ZGB). Auch die abschliessenden theoretischen Erwägungen des Bundesgerichts (BGE 142 III 220 E. 3.4.2 f.) bestätigen die Annahme, dass von der Verbindlichkeit einer Schiedsklausel in einem Benutzungs- und Verwaltungsreglements für Rechtsnachfolger eines Stockwerkeigentümers auszugehen ist, auch wenn dieser der Schiedsklausel nicht ausdrücklich zustimmte. Eine entsprechende Interpretation des Bundesgerichtsurteils wird auch in der Lehre vertreten (FREY/CHRISTEN, statutarische Schiedsklauseln – Urteilsbesprechung 4A_492/2015, S. 240; BERGER, Die Rechtsprechung des Bundesgerichts zur ZPO im Jahr 2016, Schiedsgerichtsbarkeit, ZBJV 154/2018, S. 380; GÖKSU, Schiedsgerichtsbarkeit – Urteilsbesprechung BGE 142 III 220, BR 2016 S. 375). Bei der Stockwerkeigentümergeinschaft ist eine im Benutzungs- und Verwaltungsreglement festgehaltene Schiedsklausel folglich für den Rechtsnachfolger eines Stockwerkeigentümers verbindlich, und zwar unabhängig davon, ob er von der Schiedsklausel Kenntnis hatte oder der Erwerbsakt darauf hinwies. So ist es nach Ansicht des Bundesgerichts «doch gerade die Eigenheit statutarischer Schiedsklauseln, dass diese nicht nur gegenüber den anderen Gründungsmitgliedern verbindlich sind, sondern auch gegenüber deren Rechtsnachfolgern» (BGE 142 III 220 E. 3.4.4).

8.4.7 Hinzu kommt, dass in Ziff. 44 des Benutzungs- und Verwaltungsreglements der StWEG D._____ festgehalten ist, dass das Reglement, die Hausordnung, Verwaltungsbeschlüsse sowie richterliche Urteile und Verfügungen für alle Rechtsnachfolger eines Eigentümers ohne weiteres verbindlich sind (Abs. 1). Entsprechend ist jeder Eigentümer gehalten, von den sich aus Reglement und Beschlüssen ergebenden Verpflichtungen einem Rechtsnachfolger Kenntnis zu geben. Das Reglement samt Plänen und allfälligen Nachträgen sind diesem auszuhändigen (Abs. 2).

Die Rechtsbindung allfälliger Rechtsnachfolger der ursprünglichen Stockwerkeigentümer wurde folglich ausdrücklich im Benutzungs- und Verwaltungsreglement festgehalten. Dieses Reglement war zudem bereits seit dem 25. April 1978 im Grundbuch auf dem Grundstück G._____-Gbbl. Nr. _____ vorgemerkt. Die Beschwerdeführer hätten – für den wenig glaubhaften Fall, dass ihnen das Benutzungs- und Verwaltungsreglement beim Erwerb des Stockwerkanteils nicht vom Verkäufer oder Notar übergeben worden wäre – ohne weiteres Einsicht in das Reglement nehmen können. Die Beschwerdeführer können sich unter Berücksichtigung dieser Tatsachen folglich nicht auf Unkenntnis des Reglements bzw. der Schiedsklausel berufen. Dies gilt umso mehr, als mit Blick auf die obgenannte Rechtsprechung keineswegs davon ausgegangen werden kann, Schiedsklauseln in Stockwerkeigentümerreglementen würden ungewöhnliche Regelungen darstellen. Im Übrigen wurden die Beschwerdeführer zusätzlich und ausdrücklich mit der Einladung für die Versammlung vom 22. Januar 2020 unter dem Traktandum «Wahlen/Aemter 2020», «Verwaltung 2020/2021» (Ziff. 8.1.1) auf Ziff. 39 des Benutzungs- und Verwaltungsreglement hingewiesen (GB 3).

9. Nach dem Gesagten erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist abzuweisen.

IV.

10.

- 10.1 Bei diesem Ausgang des Verfahrens gelten die Beschwerdeführer als vollumfänglich unterliegend und sie werden kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO).
- 10.2 Der Streitwert beträgt im oberinstanzlichen Verfahren mit Blick auf die beantragte Abberufung des für zwei Jahre gewählten Verwalters (jährliches Honorar von CHF 1'275.00, GB 3, GAB 7) CHF 2'550.00 (Art. 91 ZPO).
- 10.3 Die Verfahrenskosten, bestimmt auf CHF 1'000.00 (Art. 46 Abs. 1 Verfahrenskostendekrets [VKD; BSG 161.12]), werden den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftbarkeit (Art. 106 Abs. 3 ZPO) zur Bezahlung auferlegt. Sie werden mit dem von ihnen geleisteten Gerichtskostenvorschuss in gleicher Höhe verrechnet (Art. 111 Abs. 1 ZPO).

11.

- 11.1 Die Beschwerdeführer haben der Beschwerdegegnerin gestützt auf Art. 106 Abs. 1 ZPO für das oberinstanzliche Verfahren eine Parteientschädigung auszurichten.
- 11.2 Das Gericht spricht die Parteientschädigung nach den kantonalen Tarifen zu (Art. 105 Abs. 2 i.V.m. Art. 96 ZPO).

Ausgehend von einem Streitwert von CHF 2'550.00 ergibt sich für das vorliegende Verfahren ein erstinstanzlicher Honorarraum von CHF 100.00 bis CHF 3'000.00 (Art. 5 Abs. 1 der Parteikostenverordnung [PKV; BSG 168.811]). Im summarischen Verfahren beträgt das Honorar nur 30 bis 60% von Art. 5 Abs. 1 PKV, mithin CHF 30.00 (30% von CHF 100.00) bis CHF 1'800.00 (60% von CHF 3'000.00; Art. 5 Abs. 3 PKV). Im Rechtsmittelverfahren beträgt das Honorar höchstens 50% davon (Art. 7 PKV). Somit ergibt sich vorliegend eine Honorarspanne von CHF 15.00 bis CHF 900.00 (Tarifrahmen CHF 885.00). Für Verfahren, welche besonders viel Zeit und Arbeit beanspruchen, kann auf das Honorar ein Zuschlag von bis zu 100% gewährt werden (Art. 9 PKV).

Innerhalb des Rahmentarifs bemisst sich das Honorar nach dem in der Sache gebotenen Aufwand, der Bedeutung sowie der Schwierigkeit der Streitsache (Art. 41 Abs. 3 des kantonalen Anwaltsgesetzes [KAG; BSG 168.11]).

- 11.3 Für die Beschwerdegegnerin macht Rechtsanwalt E. _____ in seiner Kostennote vom 8. November 2020 eine Parteientschädigung von CHF 1'978.75 geltend (Honorar CHF 1'800.00, zzgl. Auslagen von CHF 37.30 und MwSt. von CHF 141.45; pag. 307).

Die Vorinstanz gewährte für das erstinstanzliche Verfahren einen Zuschlag von 100% auf das Honorar gemäss Art. 5 PKV (Art. 9 PKV; pag. 309). Die Kammer kann sich diesen Ausführungen anschliessen. Es ist mithin auf das Maximalhonorar von CHF 900.00 ein Zuschlag von 100% zu gewähren, aufgrund des summarischen Verfahrens und dem Umstand, dass vorliegend einzig die Frage der Zuständigkeit zu beurteilen war, ist jedoch eine Reduktion von 40% vorzunehmen (Zuschlag von 60%,

ausmachend CHF 540.00). Damit resultiert ein maximales Honorar von CHF 1'440.00. Die geltend gemachten Auslagen geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Beschwerdeführer haben der Beschwerdegegnerin folglich unter solidarischer Haftbarkeit (Art. 106 Abs. 3 ZPO) eine Parteientschädigung in der Höhe von CHF 1'591.05 (Honorar CHF 1'440.00, Auslagen CHF 37.30, MwSt. von CHF 113.75) auszurichten.

Die Kammer entscheidet:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
 2. Die Gerichtskosten des Beschwerdeverfahrens, bestimmt auf CHF 1'000.00, werden den Beschwerdeführer unter solidarischer Haftbarkeit zur Bezahlung auferlegt. Sie werden mit dem von ihnen geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe verrechnet.
 3. Die Beschwerdeführer haben der Beschwerdegegnerin unter solidarischer Haftbarkeit eine Parteientschädigung von CHF 1'591.05 (inkl. Auslagen und MwSt.) auszurichten.
 4. Zu eröffnen:
 - den Beschwerdeführern, v.d. Rechtsanwalt Dr. B. _____
 - der Beschwerdegegnerin, v.d. Rechtsanwalt E. _____
- Mitzuteilen:
- der Vorinstanz

Bern, 11. Dezember 2020

Im Namen der 2. Zivilkammer

Der Referent:

Oberrichter Hurni

Die Gerichtsschreiberin:

Bank

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung beim Bundesgericht, Av. du Tribunal fédéral 29, 1000 Lausanne 14, subsidiäre Verfassungsbeschwerde gemäss Art. 39 ff. und 113 ff. des Bundesgerichtsgesetzes (BGG; SR 173.110) oder, falls sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung stellt, Beschwerde in Zivilsachen gemäss Art. 39 ff., 72 ff. und 90 ff. BGG geführt werden. Beide Beschwerden müssen den Anforderungen von Art. 42 BGG entsprechen. In der Verfassungsbeschwerde ist darzulegen, inwiefern verfassungsmässige Rechte verletzt sind (Art. 116 und 117 i.V.m. Art. 106 Abs. 2 BGG). Gegebenenfalls ist in der Begründung auszuführen, warum sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung stellt. Wird sowohl ordentliche Beschwerde als auch Verfassungsbeschwerde geführt, sind die Rechtsmittel in der gleichen Rechtsschrift einzureichen (Art. 119 BGG). Der Streitwert im Sinn von Art. 51 ff. BGG beträgt weniger als CHF 30'000.00.

Hinweis: Dieser Entscheid ist rechtskräftig.