



Stockwerkeigentum – Ausschuss, Delegierter und Abgeordneter

In vielen Stockwerkeigentümergeinschaften nimmt der Ausschuss bzw. der Delegierte/Abgeordnete wichtige Aufgaben wahr. Doch häufig sind die Aufgaben und Kompetenzen unklar. Der Gesetzgeber äussert sich zu den Zuständigkeiten nicht eindeutig. Wie ist dieser Situation in der Praxis zu begegnen?

■ Von Elisabeth Fontana, MAS Immobilienökonom FH



Verschiedentlich tauchen die Begriffe «Ausschuss», «Delegierter» oder «Abgeordneter» auf, daher wird hier auf eine kurze Begriffsdefinition eingegangen. Die Begriffe unterscheiden sich nur in einem Punkt. Der Ausschuss besteht immer aus mehreren Personen. Der Delegierte oder Abgeordnete stellt immer nur eine Person dar. In der Funktion und den Zuständigkeiten können sie hingegen identisch sein. Nachfolgend wird zur Vereinfachung lediglich der Begriff «Ausschuss» verwendet.

Die gesetzlichen Grundlagen

Der Gesetzgeber sieht unter Art. 712m ZGB die Wahl eines Ausschusses zwar vor, verlangt sie aber nicht zwingend. Es sei denn, im Reglement wird sie ausdrücklich verlangt. Die Bildung eines Ausschusses ist vor allem bei grossen Gemeinschaften, die in der Bewirtschaftung träge sind, vorteilhaft. Dadurch können Abläufe speditiver gestaltet werden. Anzumerken ist hier: Eine Delegiertenver-

sammlung darf eine Stockwerkeigentümersammlung nicht ersetzen.

Der Ausschuss kann ebenfalls bei aufwendigen Verwaltungsaufgaben wie Planung und Durchführung von baulichen Massnahmen, Baumängelbearbeitung usw. zum Einsatz kommen. Dabei ist auf eine ausgewogene Interessensvertretung zu achten. Damit sind nicht nur die verschiedenen Interessen der Stockwerkeigentümer angesprochen, sondern bei komplexen Gebilden von Gemeinschaften auch die Vertretung von verschiedenen Häusern oder Untergemeinschaften.

Wahl und Abberufung

Die Wahl des Ausschusses erfolgt durch die Stockwerkeigentümersammlung. Sie ist mit dem einfachen Mehr zu beschliessen. Durch die Wahl entsteht eine vertragliche Bindung. Meistens handelt es sich dabei um einen Auftrag und in seltenen Fällen um einen Arbeits- oder Innominatvertrag.

Mitglied des Ausschusses zu sein bleibt nach Amédéo Wermelinger ausnahmslos Stockwerkeigentümern vorbehalten. Der Ausschuss verfügt über eine Entscheidungsbefugnis, die nicht an Dritte übertragen werden kann. Bei der Auswahl der Mitglieder ist darauf zu achten, dass die Fähigkeiten entsprechend vorhanden sind. Dabei zählen soziale und fachliche Fähigkeiten gleichermassen. Fehlen die sozialen Fähigkeiten und mischt sich der Ausschuss oder ein Mitglied dessen zu stark in die Geschäftsführung des Bewirtschafers ein, wirkt sich dies negativ aus und kann Mehrkosten zur Folge haben. Der Bewirtschafter findet sich dann in Konfliktsituationen wieder, welche die Arbeit unnötig erschweren oder verzögern.

PRAXISTIPP



Der Bewirtschafter kann diese Situation teilweise umgehen, indem er vor einer Wahl mit seinen Wunschkandidaten in Kontakt tritt und sie zur Wahl vorschlägt.

Die Abberufung des Ausschusses ist jederzeit möglich. Wie die Wahl hat die Abberufung gleichermassen auf Basis des einfachen Mehrs zu erfolgen. In seltenen Fällen kann analog zum Bewirtschafter eine Schadenersatzpflicht daraus entstehen. Den Ausschussmitgliedern steht im Gegenzug ein jederzeitiges Rücktrittsrecht zu.

Funktion und Zuständigkeiten

Der Stockwerkeigentümersammlung steht nach Art. 712m Abs. 1 Ziff. 3 ZGB folgendes zu: *einen Ausschuss oder einen Abgeordneten zu wählen, dem sie Verwaltungsangelegenheiten übertragen kann, wie namentlich die Aufgabe, dem Verwalter beratend zur Seite zu stehen, dessen Geschäftsführung zu prüfen und der Versammlung darüber Bericht zu erstatten und Antrag zu stellen.*

Aus den gesetzlich grob umrissenen Zuständigkeiten des Ausschusses wird ersichtlich, dass die Aufgaben und Kompetenzen von der Stockwerkeigentümersammlung klar zu definieren sind. Die Stockwerkeigentümersammlung kann dem Ausschuss zusätzliche Zuständigkeiten einräumen wie:

- Verfassen der Hausordnung
- Vertretung der Stockwerkeigentümergeinschaft



- Vertretung des Bewirtschafters im Abwesenheitsfall
- Einberufung der ausserordentlichen Stockwerkeigentümersammlung
- Antragsrecht für die Traktandenliste
- Vorsitz der Stockwerkeigentümersammlung
- Revision der Buchhaltung
- Vorschlags- bzw. Antragsrecht für bauliche Massnahmen
- Begleitung von baulichen Massnahmen
- Kompetenzsummen für Beschlüsse durch den Ausschuss (bei der Planung von baulichen Massnahmen)
- Vertretung der Stockwerkeigentümergeinschaft in einem Gerichtsverfahren
- Finanzkompetenz für Entschädigung der Auslagen
- Beschwerdeinstanz gegen Beschlüsse des Bewirtschafters
- Vermitteln bei Streitigkeiten zwischen den betroffenen Parteien

Das Vermitteln bei Streitigkeiten durch den Ausschuss ist mit Vorsicht anzugehen. Sind die persönlichen Fähigkeiten dazu gegeben, kann der Ausschuss bei Unstimmigkeiten umfangreich schlichten. In langjährigen oder verhärteten Konfliktsituationen lohnt sich ein Zuzug eines Mediators zu prüfen.

Kompetenzen im Reglement festlegen

Der Beschluss über die Zuständigkeiten bedeutet eine Abänderung der gesetzlichen Kompetenzen für Verwaltungshandlungen und verlangt Einstimmigkeit. Um dem strittigen Thema «Kontrolle der Geschäftsführung des Bewirtschafters» zu entgehen, empfiehlt es sich, die Kompetenzen im Reglement allgemein zu fassen wie im Muster-Reglement des Schweizer Stockwerkeigentümersverbands:

Der Ausschuss steht dem Verwalter beratend zur Seite, insbesondere bei der Vorbereitung der Geschäfte der Stockwerkeigentümersammlung. Die Stockwerkeigentümersammlung kann dem Ausschuss weitere Aufgaben übertragen. Für die Übertragung von Kompetenzen, welche der Stockwerkeigentümergeinschaft zustehen würden, auf den Ausschuss, ist die Zustimmung sämtlicher Stockwerkeigentümer erforderlich.

Ohne anderslautenden Beschluss der Stockwerkeigentümergeinschaft sind der Ausschuss und dessen Mitglieder nicht berechtigt, die Gemeinschaft nach aussen zu vertreten.

Die Zuständigkeiten und Kompetenzen können in der Folge eindeutig mittels eines Reglements für den Ausschuss festgelegt werden.

WICHTIGER HINWEIS



Siehe auch Sommer, Monika: Stockwerkeigentum, Musterreglement für den Ausschuss.

Noch detaillierter lassen sich die Aufgaben, Kompetenzen und die Organisation mit einem zusätzlichen Pflichtenheft definieren (siehe Musterpflichtenheft, Fontana 2018, auf Seite 9). Dabei ist zu beachten, dass keine Überschneidung mit den Kompetenzen des Bewirtschafters entsteht.

Planung und Durchführung von baulichen Massnahmen

Bei umfangreichen baulichen Massnahmen kommen häufig weitere Akteure wie der Architekt, Bauleiter und Fachplaner zum Einsatz. Meist bildet der Ausschuss selbst oder Mitglieder daraus die Baukommission. Unklare Regelungen der Prozesse und Strukturen sowie eine unausgewogene Kommunikation bilden die häufigsten Konfliktpunkte bei der Planung und Durchführung von baulichen Massnahmen. Um diese Situation vorzubeugen, ist die Erstellung eines separaten Pflichtenhefts für die Baukommission von Vorteil.



AUTORIN

Elisabeth Fontana ist Inhaberin und Geschäftsleiterin von VIO TREUHAND AG, Immobilien Dienstleistungen in Mollis GL. Sie ist eine StWE-Spezialistin.

BAU/IMMOBILIEN



WEKA Praxis-Seminar

Stockwerkeigentum für Praktiker

Rechtssichere Gründung, Verwaltung und Sanierung



Das Gründen, Bewirtschaften und Sanieren von Stockwerkeigentum bringt nicht nur rechtliche Fragen mit sich. Vielmehr bietet das Recht Möglichkeiten an, die Gemeinschaft bedürfnisgerecht zu gestalten und strategisch auszurichten, sodass sich die Verwaltung dafür vereinfachen lässt.

Nach diesem Seminar kennen Sie die rechtlichen Rahmenbedingungen des Stockwerkeigentums. Sie wissen, wie Sie sich als Verwalter/-in Ihre Aufgaben vereinfachen können, und sind in der Lage, auch grössere Sanierungen von Stockwerkeigentum erfolgreich zu begleiten. Darüber hinaus werden Ihnen viele Praxisbeispiele und wesentliche Gerichtsentscheide aufgezeigt.

Ihr Praxis-Nutzen:

- Sie bewirtschaften Stockwerkeigentum den Erwartungen Ihrer Kunden entsprechend.
- Sie meistern mit Ihrem Wissen die rechtlichen Hürden bei der Verwaltung.
- Sie vermeiden Querelen in der Gemeinschaft.

Nächster Termin

- Donnerstag, 8. November 2018
1 Tag, 09:00–17:00 Uhr

Zentrum für Weiterbildung der Uni Zürich
Seminarleitung: Dr. iur. Urban Hulliger, Rechtsanwalt bei Rohrer Müller AG, Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht

Jetzt informieren und anmelden:

www.praxisseminare.ch oder Telefon 044 434 88 34



Muster-Pflichtenheft für Ausschuss/Delegierter

Name der Stockwerkeigentümergeinschaft	Zugewiesene Aufgaben:					
Pflichten und Rechte	Bemerkungen	Intervall				
		laufend	jährlich	halbjährlich	3-monatlich	monatlich nach Bedarf
Organisation und Administration						
Der Ausschuss führt Sitzungen durch, mindestens 1x jährlich. Diese sind zu protokollieren und durch den Protokollführer aufzubewahren.	Die Beschlüsse sind mit dem einfachen Mehr zu treffen.					x
Der Ausschuss gibt dem Bewirtschafter allfällige Anträge an die Versammlung bekannt.	Die Anträge haben 2 Monate vor der Versammlung beim Bewirtschafter zu sein.		x			x
Bei Konfliktsituationen unter Stockwerkeigentümer, Bewohner, Nachbarn oder mit dem Bewirtschafter vermittelt der Ausschuss, Beschwerden der Gemeinschaft oder Informationen hat der Ausschuss dem Bewirtschafter weiterzuleiten.	Der Ausschuss dient als Bindeglied zwischen Gemeinschaft und Bewirtschafter.	x				x
Aufgaben und Kompetenzen						
Der Ausschuss kann bei Behandlung bestimmter Geschäfte andere Stockwerkeigentümer oder externe Fachpersonen als Berater beiziehen.	Die Berater haben nur konsultative Funktion, ihnen kommt kein Stimmrecht zu. Eine Kostengutsprache durch die StWE-Gem. muss bei Überschreitung einer allfälligen Kompetenzsumme vorliegen.					x
Der Ausschuss erstattet oder verfasst einen Bericht über seine Tätigkeit zuhanden der Stockwerkeigentümerversammlung.	Der Bericht hat 2 Monate vor der Versammlung beim Bewirtschafter zu sein.		x			
Verfassen der Hausordnung	Die Hausordnung ist von der StWE-Gem. zu genehmigen.					x
Vertretung der Stockwerkeigentümergeinschaft	Vertretungen sind im Einzelfall zu prüfen und von der StWE-Gem. zu beschliessen.					x
Vertretung des Bewirtschafters im Abwesenheitsfall						x
Einberufung der ausserordentlichen Stockwerkeigentümerversammlung	Fristen nach Reglement sind zur Gültigkeit einzuhalten.					x
Vorsitz der Stockwerkeigentümerversammlung						x
Revision der Buchhaltung	Sofern kein Revisor bestimmt ist.					x
Vorschlags- bzw. Antragsrecht für bauliche Massnahmen.	Die Anträge haben 2 Monate vor der Versammlung beim Bewirtschafter zu sein.		x			x
Begleitung von baulichen Massnahmen.	Aufgaben und Kompetenzen sind mittels Beschluss der StWE-Gem. und ev. separatem Pflichtenheft zu definieren.					x
Bearbeitung von Baumängel gemeinschaftlicher Teile (Neubau)	Der Bewirtschafter nimmt eine unterstützende und koordinierende Rolle ein.					x
Bearbeitung von Baumängel gemeinschaftlicher Teile (bauliche Massnahmen bei Bestandesliegenschaft)	Der Ausschuss meldet dem Bewirtschafter Mängel. Der Bewirtschafter nimmt die Mängelrüge vor und koordiniert und überprüft die Behebung bzw. Nachbesserung.					x
Vertretung der Stockwerkeigentümergeinschaft in einem Gerichtsverfahren.	Vertretungen sind im Einzelfall zu prüfen und von der StWE-Gem. zu beschliessen.					x
Der Ausschuss kann im Rahmen seiner Tätigkeit bis zum Betrag von CHF im Einzelfall selbständig entscheiden.	Benötigt dazu nicht die Genehmigung der Stockwerkeigentümergeinschaft	x				

Beilage: Reglement für den Ausschuss/Delegierten

geht an:

erstellt am: von: