

Die Verwaltung des Stockwerkeigentums

In der Regel werden gewisse Aufgaben, welche einer Stockwerkeigentümergeinschaft zukommen, von einer Verwaltung erledigt. Der vorliegende Artikel gibt eine Übersicht über die Bestellung und die Aufgaben der Verwaltung sowie die Beendigung des Verwaltungsvertrags.



Matthias Fricker

Rechtsanwalt, Fricker Seiler
Rechtsanwälte, Wohlen und Muri

Die Verwaltung des Stockwerkeigentums regelt das Gesetz in Art. 712q ff. ZGB, wobei der Gesetzgeber die Stockwerkeigentümergeinschaft nicht zur Bestellung einer Verwaltung verpflichtet. Es steht den Stockwerkeigentümern somit grundsätzlich frei, ob sie eine Verwaltung einsetzen möchten oder nicht. Sofern jedoch ein Eigentümer die Bestellung einer Verwaltung fordert, so hat die Gemeinschaft dieser Forderung nachzukommen. Andernfalls kann der betreffende Eigentümer die Bestellung einer Verwaltung gerichtlich durchsetzen (Art. 712q Abs. 1 OR). Nebst

jedem Eigentümer steht das Recht, die Bestellung einer Verwaltung zu verlangen, gemäss Art. 712q Abs. 1 OR auch Dritten zu, welche ein berechtigtes Interesse daran haben. Das Gesetz erwähnt diesbezüglich namentlich Pfandgläubiger oder Versicherer. Denkbar ist aber etwa auch die Berechtigung eines Wohnberechtigten, eines Mieters (beispielsweise, wenn die Benutzung der gemeinschaftlichen Anlagen problematisch ist) oder eines Vertragspartners der Stockwerkeigentümergeinschaft (z. B. eines Unternehmers). Voraussetzung für den Anspruch von Dritten ist jedoch immer, dass diese ein berechtigtes Interesse an der Einsetzung der Verwaltung haben. Die Verwaltung wird entweder auf Antrag eines oder mehrerer Stockwerkeigentümer infolge Wahl durch die Stockwerkeigentümersammlung oder, wenn sich die Gemeinschaft weigert, eine Verwaltung einzusetzen, durch Urteil bestellt.

Person des Verwalters

Der Verwalter muss handlungsfähig sein. Es kann sich bei der Person sowohl um einen Stockwerkeigentümer als auch um ei-

nen Dritten handeln, wobei auch eine juristische Person als Verwaltung eingesetzt werden kann. Da sich die Verwaltung um diverse Angelegenheiten im Zusammenhang mit Stockwerkeigentum zu kümmern hat, ist eine genügende Ausbildung im Bereich der Liegenschaftsverwaltung sehr empfehlenswert.

Der Verwaltungsvertrag

Zwischen der Verwaltung und der Stockwerkeigentümergeinschaft besteht ein Vertrag. In der Regel handelt es sich bei diesem Vertrag um einen Auftrag gemäss Art. 394 ff. OR. Der Vertrag kann grundsätzlich auch mündlich oder sogar stillschweigend abgeschlossen werden. In der Praxis empfiehlt sich jedoch der Abschluss eines schriftlichen Vertrags, in welchem die Rechte und Pflichten der Vertragsparteien möglichst genau festgehalten werden. Ebenfalls soll im Verwaltungsvertrag die Entschädigung der Verwaltung festgelegt werden.

Die Aufgaben der Verwaltung

Häufig werden die Aufgaben der Verwaltung bereits im Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft erwähnt. Auch in diesem Fall ist es aber wichtig, die entsprechenden Bestimmungen in den Verwaltungsvertrag zu übernehmen. Gemäss Art. 712s ZGB vollzieht der Verwalter alle Handlungen der gemeinschaftlichen Verwaltung gemäss den Vorschriften des Gesetzes und des Reglements sowie gemäss den Beschlüssen der Stockwerkeigentümersammlung. Weiter hat er von sich aus alle dringlichen Massnahmen zur Abwehr oder Beseitigung von Schädigungen zu treffen. Diese Bestimmung ist jedoch in weiten Teilen dispositiver Natur, was bedeutet, dass Art. 712s ZGB den vertraglichen Vereinbarungen oder den Bestimmungen im Reglement nachgeht. Somit

kann die Stockwerkeigentümergeinschaft die gesetzlich vorgesehenen Aufgaben der Verwaltung in weiten Teilen einschränken. Andererseits ist es aber auch zulässig, der Verwaltung auch zusätzliche, im Gesetz nicht vorgesehene Aufgaben zu übertragen. Die Erweiterung der Aufgaben hat ihre Grenze jedoch dort, wo das Gesetz zwingende Zuständigkeiten der einzelnen Stockwerkeigentümer oder der Stockwerkeigentümerversammlung vorschreibt. Zu letzteren gehören beispielsweise sämtliche Verwaltungshandlungen, welche durch einen Mehrheitsbeschluss der Stockwerkeigentümerversammlung angeordnet werden müssen.

Anderslautende vertragliche Vereinbarungen vorbehalten, fallen in der Regel unter anderem folgende im Gesetz genannten Verwaltungshandlungen in den Aufgabenbereich der Verwaltung:

- Einberufung und Vorsitz der Stockwerkeigentümerversammlung;
- Protokollführung und Aufbewahrung des Protokolls der Stockwerkeigentümerversammlung;
- Information der Stockwerkeigentümer;
- Ausführung von beschlossenen baulichen Massnahmen;
- Buchführung (Erstellung der Bilanz und Erfolgsrechnung sowie des Budgets);
- Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten und Lasten auf die einzelnen Stockwerkeigentümer;
- Bezahlung der Rechnungen für gemeinschaftliche Kosten und Lasten;
- Inkasso der Stockwerkeigentümerbeiträge;
- Liquiditätsverwaltung;
- Verwaltung des Erneuerungsfonds;
- Anmeldung eines Gemeinschaftspfandrechts;
- Vertretung der Stockwerkeigentümergeinschaft;
- Aufsicht über die Benutzung von gemeinschaftlichen Teilen;
- Aufsicht über die Einhaltung von Reglement, Hausordnung und Beschlüssen der Stockwerkeigentümerversammlung durch die einzelnen Stockwerkeigentümer.

Weiter hat die Verwaltung – wie erwähnt – von sich aus alle dringlichen Massnahmen zur Abwehr oder Beseitigung von Schäden zu ergreifen. Zu denken ist hier etwa an das Ergreifen von Schutzmassnahmen vor einem herannahenden Sturm, die Reparatur einer defekten Gasleitung oder die Erhebung von Rechtsvorschlag gegen eine ungerechtfertigte Betreibung. Das Ergreifen dieser Massnahmen durch den Verwalter ist nur zulässig, wenn Dringlichkeit vorliegt. Dies bedeutet, dass ein Beschluss der Stockwerkeigentümerversammlung nicht rechtzeitig herbeigeführt werden kann.

Auflösung des Verwaltungsvertrags

Ist der Verwaltungsvertrag zeitlich befristet, endet er durch Ablauf der Vertragsdauer. Liegt keine zeitliche Befristung vor, kann die Stockwerkeigentümergeinschaft den Verwaltungsvertrag durch Kündigung auflösen. Weiter steht auch dem Verwalter das Recht zu, den Vertrag zu beenden. Es empfiehlt sich, den Verwaltungsvertrag entweder für eine feste Dauer jeweils bis zum Datum einer ordentlichen Stockwerkeigentümerversammlung abzuschliessen oder die Kündigungsfristen und -termine so zu vereinbaren, dass ein geordneter Übergang auf eine neue Verwaltung ermöglicht wird. Das Gesetz sieht in Art. 712r Abs. 1 ZGB jedoch auch vor, dass die Verwaltung unter Vorbehalt allfälliger Entschädigungsansprüche durch Beschluss der Stockwerkeigentümerversammlung jederzeit abberufen werden kann. Liegen für die Abberufung des Verwalters wichtige Gründe vor und lehnt die Stockwerkeigentümerversammlung einen Antrag auf Abberufung ab, so kann gemäss Art. 7124 Abs. 2 ZGB jeder Stockwerkeigentümer innert Monatsfrist die gerichtliche Abberufung verlangen.

Ein wichtiger Grund ist jedes Vorkommnis oder Verhalten, welches das Vertrauensverhältnis so schwer belastet, dass die Weiterführung des Vertragsbeziehung nach Treu und Glauben unzumutbar ist. Dies kann zum Beispiel das Eingehen eines gravierenden Interessenkonflikts zwischen der Verwaltung des Stockwerkeigen-

tums und den Privatinteressen des Verwalters, eine andauernde Weigerung, Vertragspflichten zu erfüllen oder ein schikanöses und verletzendes Verhalten gegenüber von Stockwerkeigentümern sein.

Fazit

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Aufgaben der Verwaltung von Stockwerkeigentum vielschichtig sind und eine hohe fachliche Kompetenz erfordern. Es empfiehlt sich daher, der Auswahl der Verwaltung und der Ausgestaltung des Verwaltungsvertrags genügend Aufmerksamkeit zu schenken und – falls nötig – rechtliche Unterstützung beizuziehen.