

VERTRETUNG BEI VERSAMMLUNGEN

Benötigt es zur Vertretung eines Stockwerkeigentümers eine schriftliche Vollmacht? Wann beginnt bei einer Vertretung die Anfechtungsfrist nach Art. 75 ZGB?

TEXT – STEFANIE HAUSMANN*



BILD: ALESSANDRO DELLA BELLA

Die Monatsfrist zur Anfechtung von Beschlüssen beginnt im Falle einer Vertretung mit dem Tag der Versammlung.

► UNKLARE GESETZLICHE REGELUNG

Die Vertretung eines Stockwerkeigentümers an einer Versammlung der Stockwerkeigentümergeinschaft ist im Gesetz nicht ausdrücklich geregelt. Das Gesetz setzt aber die Möglichkeit einer Vertretung voraus (vgl. Art. 712p ZGB: «anwesend oder vertreten»). Somit kann sich ein Stockwerkeigentümer vertreten und seine Stimme abgeben lassen. Vorbehalten bleiben selbstverständlich Fälle, in denen der vertretene Stockwerkeigentümer selbst ausnahmsweise nicht zur Stimmabgabe berechtigt ist.

VERTRETUNGSVOLLMACHT

Zur Vertretung eines Stockwerkeigentümers benötigt der Vertreter eine rechtsgültige Bevollmächtigung. Damit der Vorsitzende der Versammlung die Zulassung des Vertreters überprüfen kann, verlangt er oftmals eine schriftliche Vollmacht. An eine Vollmacht sind allerdings nicht zu hohe Anforderungen zu stellen. Auch wenn eine schriftliche Vollmacht wünschenswert wäre: Eine Vollmacht in Schriftform benötigt es nicht. Es sei denn, das Reglement sieht eine anderslautende Bestimmung vor. An sich ist sogar eine General-

vollmacht für mehrere Versammlungen der Stockwerkeigentümer inkl. Substitutionsbefugnis zulässig.

EINSCHRÄNKUNGEN IM BEGRÜNDUNGSAKT ODER IM REGLEMENT

Wie gesagt, ist im Gesetz die Vertretung an der Versammlung nicht ausdrücklich geregelt. Somit äussert sich der Gesetzgeber auch nicht zu den Einschränkungen. Hingegen kann eine solche Einschränkung im Reglement oder im Begründungsakt vorgesehen sein. Vor diesem Hintergrund ist in der Praxis teilweise die Möglichkeit der Vertretung durch Personen ausgeschlossen, die nicht der Stockwerkeigentümergeinschaft angehören. Weiter ist oftmals die Vertretungsmöglichkeit auf Familienmitglieder beschränkt. Daraus folgt: Der Vorsitzende der Stockwerkeigentümer hat (auch) für die Zulassungsprüfung des Vertreters die Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung zu kennen. Andernfalls gewährt er unter Umständen einer nicht teilnahmeberechtigten Person Zutritt zur Stockwerkeigentümergeinschaft, was in einer Anfechtungsklage nach Art. 75 ZGB enden kann.

ANFECHTUNG VON BESCHLÜSSEN BEI VERTRETUNG

Im Urteil 5A_21/2023 vom 7. Februar 2024 setzte sich das Bundesgericht mit der Anfechtung von Beschlüssen einer Stockwerkeigentümergeinschaft bei Vertretungen auseinander. Die anfechtenden Stockwerkeigentümer beantragten die Feststellung der Nichtigkeit der Beschlüsse, eventualiter die Aufhebung der Beschlüsse. Als Begründung führten sie aus, sie hätten ihren Vertreter mit der Wahrung ihrer eng umschriebenen Interessen bevollmächtigt, doch hätte dieser sich nicht an die Instruktionen zu den einzelnen Traktanden gehalten. Entsprechend reichten die Stockwerkeigentümer nach gescheitertem Schlichtungsgesuch Klage beim erstinstanzlichen Gericht ein. Dieses wies die Klage mit der Begründung ab, die einmonatige Frist zur Einreichung einer Anfechtungsklage nach Art. 75 ZGB sei nicht eingehalten worden. Nachdem das Obergericht die Berufung mit derselben Begründung abwies, gelangten die Stockwerkeigentümer mit Beschwerde an das Bundesgericht.

Die Stockwerkeigentümer behaupteten, dass das Obergericht die Einhaltung

der Anfechtungsfrist zu Unrecht als nicht eingehalten betrachtet habe. Das Wissen ihres Vertreters könne ihnen nicht angerechnet werden. Dies deshalb, weil sie ihn zur Stimmabgabe im Detail instruiert hätten und ihn nicht beauftragt hätten, sie nach der Stockwerkeigentümerversammlung umgehend über das Ergebnis der Beschlussfassung in Kenntnis zu setzen. Das Handeln des Vertreters könne ihnen somit nicht zugerechnet werden. Oder anders: Die Anfechtungsfrist habe erst zu laufen begonnen, als sie über die Instruktionsabweichung Kenntnis erhielten. Daher sei bei Einreichung des Schlichtungsgesuchs die einmonatige Frist zur Einreichung einer Anfechtungsklage nicht unbenutzt verstrichen gewesen. Weiter führten die Stockwerkeigentümer aus, es habe sich nicht um eine Vollmacht, sondern um eine blosse Beauftragung gehandelt. Diese habe sich

auf eine reine Meinungsübermittlung beschränkt.

Das Bundesgericht führte weiter aus, dass es sich aus rechtlicher Sicht um eine Vollmachtserteilung/Stellvertretung nach Art. 32 Abs. 1 OR handelt. Darüber hinaus war es für das Bundesgericht befremdlich, dass die Stockwerkeigentümer die Bevollmächtigung im Nachgang in Frage stellten. Bei der Erteilung einer Vollmacht gehe es gerade um eine Stimmabgabe vertretungsweise. Deshalb, und weil das Bundesgericht die Nichtigkeit der gefassten Beschlüsse generell als nicht gegeben betrachtete, wurde die Beschwerde abgewiesen.

FAZIT

Die Vertretung eines Stockwerkeigentümers anlässlich einer Stockwerkeigentümerversammlung ist zulässig, kann aber via Reglement oder Begründungsakt einge-

schränkt werden. Unter Vorbehalt einer anderslautenden Bestimmung im Reglement genügt eine mündliche Vollmacht. Die Monatsfrist zur Anfechtung von Beschlüssen beginnt im Falle einer Vertretung mit dem Tag der Versammlung, da zu diesem Zeitpunkt der Vertreter Kenntnis über die gefassten Beschlüsse hat und dieses Wissen den vertretenen Stockwerkeigentümern zugerechnet wird. Irrelevant ist, ob der Vertreter beauftragt wurde, die vertretenen Stockwerkeigentümer unmittelbar über den Ausgang der Traktanden zu informieren. ■



*STEFANIE HAUSMANN

Die Autorin ist Rechtsanwältin bei Baur Hürlimann AG, Rechtsanwältin und Notare, in Baden und Präsidentin der Fachkammer Stockwerkeigentum SVIT.

ANZEIGE



SOFTWARELÖSUNGEN ZUR IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTUNG

«Kosten sparen? Das geht – mit eXtenso.»

Anna Barone, Kundendienst eXtenso IT-Services AG



Egal, ob Sie eine kleine, mittlere oder grosse Immobilienbewirtschaftung sind – eXtenso bietet Ihnen die passende modulare Softwarelösung zur Bewirtschaftung von Mietliegenschaften, Gewerbeobjekten und Stockwerkeigentum. Wir begleiten Sie auf dem Weg in die Digitalisierung.

Immobilienpezialisten seit 1992 | [extenso.ch](https://www.extenso.ch) | info@extenso.ch | +41 44 808 71 11

eXtenso