

## Delegierte im Stockwerkeigentum. Pivot der Eigentümergemeinschaft.

*Delegierte kennt man aus dem Vereins- oder Parteileben. Zum Beispiel dort, wo die Vertretung der Meinungen und Befindlichkeiten aller Mitglieder in höheren Gremien, wie den entsprechenden Verbänden, notwendig ist. Die Funktion ist vielerorts auch bei grossen Stockwerkeigentümer-Gemeinschaften zu finden.*

*In dieser Kolumne versuchen wir die Delegierten-Funktion im Zusammenhang mit Stockwerkeigentum zu erläutern und versuchen diese einzuordnen.*

Januar 2021

[www.si-immo.ch](http://www.si-immo.ch)

Das Stockwerkeigentum ist im Titel Miteigentum des ZGB eher stiefmütterlich behandelt. Es wird in einem einzigen Artikel, allerdings mit etlichen Unterpunkten, abgehandelt, obwohl es in der Praxis eine sehr komplexe und streitbare Eigentumsart ist. Viele Regeln muss sich eine Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft (STEG) deshalb selbst geben. Dies erfolgt üblicherweise in einem STE-Reglement, wo zusätzlich die Bestimmungen des Vereinsrechts (Art. 60-79, ZGB), insbesondere zum organisatorischen Teil, sinngemäss zur Anwendung kommen. Ein Eigentümerschaft ist jedoch inhaltlich gegenüber der Vereinsmitgliedschaft mit erheblich stärkeren Rechten und Pflichten ausgestattet, die sich wiederum im Eigentum begründen. Selbstverständlich muss bei den Bestimmungen des Reglements genau darauf geachtet werden, dass kein zwingendes Recht und keine Eigentumsrechte der Parteien angetastet werden.

Das Miteigentumsrecht geht nirgends auf die Delegiertenfunktion ein. In der Praxis und insbesondere in grossen Gemeinschaften, mit z.B. über 20 Eigentumsparteien oder in Überbauungen wo mehrere grössere Häuser eine STEG bilden, kann aber nicht eine ständige Vertretung (Delegierte/r) aller Eigentumsparteien bestimmt werden. Im Falle einer grösseren Überbauung hat sich des Weiteren eine Zwischenstufe zur Eigentümerversammlung, nämlich die Delegiertenversammlung eingebürgert, welche die Belange der einzelnen Teil-Gemeinschaften der einzelnen Häuser gegenüber der Verwaltung einheitlich vertreten soll.

In kleineren Eigentümerschaften wird in der Regel auf eine ständige Eigentümerversammlung verzichtet, da die Situation überschaubar bleibt. Wollen die Eigentumsparteien ein grösseres Anliegen in der Art eines Projektes aufsetzen, dann erfolgt von Fall zu Fall die Einsetzung einer mandatorischen Vertretung aus einem oder mehreren Personen, welche Eigentümer und/oder Externe sein können. Diese Konstellation in Bezug auf Delegiertenfunktion hat sich praktisch bewährt.

Die Delegierten vertreten per Definitionem die Anliegen aller Stockwerkeigentümer in neutraler und nicht bewertender Weise gegenüber der Verwaltung bzw. der Delegiertenversammlung. Sie dürfen keine Verwaltungsaufgaben aus eigenem Antrieb übernehmen und sind allen Eigentümerparteien gegenüber verpflichtet. In diesem Sinne haben die Delegierten nicht zwei Hüte auf, sondern sind als Primus inter Pares der Eigentümerschaft zu verstehen.

Wir vertreten die Meinung, dass Delegierte wirklich nur dort Sinn machen, wo die Grösse oder Mannigfaltigkeit der STEG es erfordern.