

Eigentümerversammlung im Mehrparteienhaus: Wie kann man sich vertreten lassen?

Fr, 23.03.2018 - 10:06

Rein rechtlich gesehen ist die Eigentümerversammlung („Kondominiumsversammlung“) das beschlussfassende Organ des Kondominiums, unter anderem und insbesondere was Arbeiten, Aufträge, Benutzung und Verwaltung der gemeinsamen Teile betrifft. Für Viele ist die Kondominiumsversammlung jedoch auch eine unliebsame Pflichtübung, daher fragen viele VerbraucherInnen in der Verbraucherzentrale Südtirol nach, wann und wie es möglich ist, einen Vertreter in die Versammlung zu entsenden.

Aber beginnen wir am Anfang. Die ordentliche Eigentümerversammlung muss vom Verwalter mindestens einmal pro Jahr einberufen werden. Die Eigentümer müssen über die Einberufung in schriftlicher Form informiert werden, wobei Ort, Tag und Zeitpunkt der Versammlung sowie die Tagesordnungspunkte aufscheinen müssen. Die Benachrichtigung muss mindestens 5 Tage vor der Versammlung erfolgen, und es müssen all jene Personen eingeladen werden, welche ein Anrecht haben, an der Versammlung teilzunehmen. Das sind insbesondere die Eigentümer der einzelnen Wohneinheiten sowie die Nutznießer.

Was die Vertretung betrifft, kann sich jeder Miteigentümer bei der Versammlung vertreten lassen; der Vertreter benötigt eine schriftliche Vollmacht (Art. 67 der Durchführungsbestimmungen des Zivilgesetzbuches-ZGB). Die Vollmacht kann einem anderen Miteigentümer oder einer anderen Person, die nichts mit dem Kondominium zu hat, ausgestellt werden. Der Verwalter kann nicht bevollmächtigt werden. Bei mehr als 20 Miteigentümern ist eine weitere Grenze vorgesehen: hier kann der einzelne Bevollmächtigte nicht mehr als ein Fünftel der Miteigentümer und des verhältnismäßigen Werts vertreten. Die Kondominiumssatzungen können striktere Auflagen und Grenzen vorsehen.

Der Vollmachtgebende ist in jedem Sinn als bei der Versammlung anwesend zu betrachten; er muss daher bei den anwesenden Tausendsteln sowie bei den Anwesenden mitgezählt werden. Der Bevollmächtigte agiert für den Auftraggeber im Sinne der Art. 1703 ff. des ZGB; das heißt, dass der Bevollmächtigte sich an die Stimmanweisungen, die der Auftraggeber erteilt hat, halten muss.

Ausschließlich im Rahmen eines „Superkondominiums“ (Art. 1117 bis ZGB) können dem Bevollmächtigten keine Grenzen oder Bedingungen durch den Auftraggeber auferlegt werden. Die Stimmabgabe des Bevollmächtigten ist immer bindend für den Vollmachtgeber, auch wenn die Stimmabgabe nicht dessen Anweisungen entspricht; auch die Beschlüsse der Versammlung sind gültig und bindend.

Der Beratungsdienst der VZS steht für weitere Informationen zur Verfügung.