

# Stockwerkeigentümergeinschaft: Verfügung des Verwalters zu eigenen Gunsten?

Thema: **Diverses** Fallnummer: **2009/13**

Die Stockwerkeigentümer, das heisst die Eigentümer einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus, unterhielten seit 1974 bei der Bank zwei Konti: ein sogenanntes „Unterhaltskonto“, über welches die laufenden Kosten für den Unterhalt der Liegenschaft abgerechnet wurden, und ein „Erneuerungsfondskonto“, auf das zurückgegriffen werden sollte, wenn grössere Renovationen und Reparaturen anstehen. Gemäss Abmachung mit der Bank konnte die Verwalterin – zumindest seit 1987 – allein über die beiden Konti verfügen. Im Verlaufe der Jahre 2006 und 2007 hat die Verwalterin grössere Überweisungen zu Lasten des Erneuerungsfondskontos in Auftrag gegeben. Die Bank hat diese Zahlungen im Gesamtbetrag von CHF 240'000.- ausgeführt. Gegenüber der Stockwerkeigentümergeinschaft kaschierte die Verwalterin diese Belastungen des Kontos, so dass diese erst auffielen, als tatsächlich Reparaturarbeiten anstanden und die betreffenden Rechnungen mangels ausreichenden Guthabens nicht beglichen werden konnten. Die Stockwerkeigentümer waren der Meinung, die Bank hätte die missbräuchlichen Zahlungen nicht ausführen dürfen. Sie beriefen sich auf eine Bestimmung im Reglement für die Stockwerkeigentümergeinschaft, welche festhält, dass Zahlungen zu Lasten des Erneuerungsfondskontos eines Beschlusses der Stockwerkeigentümer bedürften. Ferner wiesen sie darauf hin, dass in einer Versammlung im Jahr 1977 beschlossen worden sei, dass die Verwalterin für das Erneuerungsfondskonto nur zusammen mit einem Vertreter der Stockwerkeigentümer zeichnen dürfe. Zudem hätte es der Bank auffallen müssen, dass innert relativ kurzer Zeit mehrere aus dem Rahmen fallende Vergütungen in Auftrag gegeben worden seien.

Es konnte nicht mehr eruiert werden, was die Parteien bei der Eröffnung der Konti im Jahr 1974 konkret vereinbart hatten, da die die Kontoeröffnung begleitenden Unterlagen in der Zwischenzeit vernichtet worden waren. Ebenso war unklar, ob der Bank vom Beschluss der Stockwerkeigentümer im Jahr 1977 (kollektives Zeichnungsrecht über das Erneuerungsfondskonto) Kenntnis gegeben worden war. Tatsache war aber, dass seither die Verwaltung mehrmals gewechselt hatte. Bei den seit dem Jahr 1987 dokumentierten Wechseln liess sich die Bank jeweils einen Auszug aus dem Protokoll über die Stockwerkeigentümersammlung geben, aus welchem hervorging, dass die betreffende Verwalterin tatsächlich gewählt worden war. Zudem wurden bei jeder Änderung neue Unterschriftenkarten erstellt. Gemäss diesen Unterschriftenkarten konnte die jeweilige Verwalterin seit 1987 immer allein über die beiden Konti verfügen. Aus diesem Grund liegt die Vermutung nahe, dass die von der Stockwerkeigentümergeinschaft angerufenen Reglementsbestimmungen der Bank nie mitgeteilt und somit auch nicht Vertragsinhalt geworden sind. Ohne Nachweis, dass die fraglichen Bestimmungen auch im Verkehr mit der Bank Gültigkeit beanspruchen können, kann der Bank aber kein Vorwurf gemacht werden, wenn sie Aufträge ausführt, welche in Übereinstimmung mit der Dokumentenlage erteilt werden.

Nun wird von Lehre und Rechtsprechung seit längerem anerkannt, dass eine Bank eine Vollmacht nicht honorieren darf, wenn sie davon ausgehen muss, dass der Bevollmächtigte in Verletzung der ihm vom Vollmachtgeber eingeräumten Rechte handelt. Der Ombudsman teilt aber die Auffassung,

dass eine Bank nicht jede vom Bevollmächtigten in Auftrag gegebene Transaktion akribisch prüfen muss. Diese Pflicht beschränkt sich auf Fälle, welche eine Verletzung nahelegen. Die Stockwerkeigentümergeinschaft wies nun darauf hin, dass es sich um grössere Beträge (mehrere zehntausend Franken) handelte, welche den Rahmen des Bisherigen sprengten. Die Bank hielt dem entgegen, dass die Gelder jeweils auf ein Konto der Stockwerkeigentümergeinschaft bei einer anderen Bank überwiesen worden seien. Es habe sich somit um Verschiebungen von einem Konto zu einem anderen gehandelt, was nicht unbedingt ungewöhnlich sei. Zudem liege es in der Natur der Sache, dass die Gelder auf dem Erneuerungsfonds-konto für grössere Reparaturen oder Renovationen verwendet würden, weshalb es nicht aussergewöhnlich sei, dass über den grössten Teil der Gelder innert relativ kurzer Zeit und in grösseren Tranchen verfügt werde. Dem Ombudsman erschienen diese Ausführungen plausibel.

Die Bank wies zusätzlich darauf hin, dass sie über sämtliche Transaktionen Belege erstellt und jeweils der Kundin zugestellt habe. Zudem habe diese auch für die Jahre 2006 und 2007 Jahresendauszüge erhalten, aus welchen die Buchungen klar ersichtlich gewesen seien. Zwar seien diese Unterlagen entsprechend der Vereinbarung mit der Stockwerkeigentümergeinschaft der Verwalterin zugestellt worden. Die Bank habe aber nicht davon ausgehen müssen, dass die von der Kundin eingesetzte Verwalterin diese verheimliche oder sogar verfälsche. Sie habe im Gegenteil aufgrund des Ausbleibens einer Reklamation davon ausgehen dürfen, dass alles seine Richtigkeit habe. Da diese Ausführungen nicht im Widerspruch zur vorherrschenden Lehrmeinung stehen und auch nicht der von den Gerichten vertretenen Auffassung widersprechen, konnte der Ombudsman kein Fehlverhalten der Bank feststellen.

Dieser Fall zeigt einmal mehr, wie wichtig es ist, die von der Bank erstellten Belege und Auszüge zu prüfen. Ist vereinbart, diese Unterlagen einer Drittperson zuzustellen, ist es – und dies kann nicht genügend betont werden – Sache des Kunden, die von ihm gewählte Drittperson entsprechend zu überwachen.