

Rechtliche Aspekte einer Stockwerkeigentümersversammlung

Bereits in früheren Sendungen haben wir über die Grundlagen der Stockwerkeigentümergeinschaften gesprochen.

Heute möchten wir mit Marc Manser die Thematik vertiefen und über gewisse rechtliche Aspekte der Eigentümersversammlungen sprechen.

Marc Manser, was sollte man als Stockwerkeigentümer aus rechtlicher Sicht beachten?

Grundsätzlich sollte sich ein Stockwerkeigentümer bewusst sein, dass es sich rechtlich um eine etwas komplexere Materie handelt. Der Grund liegt darin, dass die rechtlichen Grundlagen und Handhabungen im Alltag in verschiedenen Gesetzen niedergeschrieben sind.

Die gesetzlichen Grundlagen vom Stockwerkeigentum sind eine Mischung aus den Gesetzesartikeln des Miteigentums und des Stockwerkeigentums des Zivilgesetzbuches. Grundlage für die Eigentümersversammlung bildet aber auch das Vereinsrecht.

Ergänzend zu diesen Gesetzesartikeln ist es aber auch sehr wichtig, was im Begründungsakt, den Begründungsplänen und dem Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft niedergeschrieben ist.

Die Thematik hört sich also sehr komplex an. Einmal im Jahr findet ja in der Regel eine Stockwerkeigentümersversammlung statt. Wie weiss ich denn als Stockwerkeigentümer wann diese stattfindet und erhalte ich dazu so etwas wie eine Einladung?

Die Eigentümersammlung wird, wenn nichts anderes beschlossen wurde, jeweils vom Verwalter einberufen. Die Einladungsfrist, d.h. bis wann ein Stockwerkeigentümer spätestens im Besitze der Einladung, der Traktandenliste und des Jahresabschlusses sein muss, ist in der Regel im Reglement der Stockwerkeigentümersammlung festgehalten. Im Reglement sind ohnehin grundsätzlich die "Spielregeln" einer Stockwerkeigentümergeinschaft festgehalten.

Eine Versammlung der Stockwerkeigentümer findet in der Regel einmal im Jahr statt. Meist wird im Vorjahr bereits das Versammlungsdatum für das nächste Jahr festgelegt. Somit ist dieses bereits frühzeitig allen Stockwerkeigentümern bekannt und man kann sich diesen Termin frühzeitig eintragen.

Ich habe von einem Bekannten kürzlich eine Geschichte gehört, dass er an seiner Stockwerkeigentümersammlung war, der Verwalter die Versammlung jedoch nicht durchführen konnte, da diese anscheinend nicht beschlussfähig war. Ist dies möglich?

Das kann durchaus möglich sein. Die Beschlussfähigkeit ist wiederum im ZGB Art. 712p geregelt. Es können aber auch dabei abweichende Bestimmungen im Reglement festgelegt werden.

Eine Versammlung ist grundsätzlich beschlussfähig, wenn die Hälfte aller Stockwerkeigentümer, welche zugleich die Hälfte der Wertquoten (daher die festgelegte Quote, welche den Anteil einer Wohneinheit am Gesamtwert des Gebäudes widerspiegelt) vertreten. Mindestens müssen aber zwei Stockwerkeigentümer anwesend sein. Diese Bedingung kann gerade bei kleineren Gemeinschaften zu Problemen führen. Falls diese Bedingungen nicht erfüllt sind, kann die Versammlung nicht durchgeführt werden und der Verwalter kann frühestens nach Ablauf von 10 Tagen eine zweite Versammlung einberufen.

Pause

Vor der Pause habe ich mit Marc Manser über die rechtlichen Grundlagen einer Stockwerkeigentümergeinschaft und über die Bedingungen an eine Einladung zu einer Eigentümerversammlung gesprochen.

Wie wird denn eigentlich an einer solchen Eigentümerversammlung abgestimmt? Ist ein Traktandum einfach angenommen, wenn die Meisten zustimmen?

Nein. Aus rechtlicher Sicht muss zwischen verschiedenen Abstimmungsmehrheiten unterschieden werden. Je nach Traktandum oder Beschluss, der gefasst wird, müssen verschiedene Abstimmungsquoten eingehalten werden.

Man unterscheidet zwischen einem **einfachen Mehr**. Das wäre die Mehrheit, die Sie vorher angesprochen haben. Dabei reicht die Mehrheit aller Eigentümer. Wobei ein Ehepaar, welche zusammen eine Eigentumswohnung besitzt, natürlich lediglich eine Stimme hat. Beispiele wobei dieses Mehr reicht sind: Genehmigung der Jahresrechnung, Beschluss des Budgets, Wahl des Revisors und notwendige bauliche Massnahmen.

Dann gibt es noch das sogenannte **qualifizierte Mehr**. Das qualifizierte Mehr bedeutet, dass mindestens die Hälfte aller Stockwerkeigentümer, welche aber auch die Hälfte der Wertquoten vertreten, zustimmt. Dieses Quorum kommt meist bei nützlichen, baulichen Massnahmen zur Anwendung. Das heisst die traktandierten Arbeiten sind nicht unbedingt zwingend notwendig aber führen zu einer Verbesserung (z.B. bessere Dämmung der Fassade oder das Erstellen eines Velounterstandes).

Für gewisse Abstimmungen müssen dann noch alle Stockwerkeigentümer zustimmen. Die sogenannte **Einstimmigkeit** muss dann gegeben sein. Bei solchen Abstimmungen ist es wichtig, dass auch wirklich alle Eigentümer anwesend sind. Beispiele für eine solche Abstimmung sind luxuriöse Bauten (z.B. Erstellen eines Aussenpools) oder die Änderung der Wertquoten.

Die Eigentümerversammlung findet ja, wie du vorhin gesagt hast, in der Regel einmal im Jahr statt. Muss ich denn, wenn ich z.B. auf meinem Sitzplatz der Erdgeschosswohnung einen Zaun erstellen möchte, ein ganzes Jahr warten, bis ich diesen Erstellen darf?

Nein. Es gibt im Stockwerkeigentum noch ein Instrument, das nennt sich Zirkularbeschluss. Das bedeutet, wenn unter dem Jahr, also ausserhalb einer Eigentümerversammlung, Abstimmungen durchgeführt werden, müssen diesen alle Stockwerkeigentümer zustimmen. Dann kann auch ausserhalb der ordentlichen Versammlungen Beschlüsse gefasst werden.

Wir empfehlen, dies jeweils auf schriftlichem Wege durchzuführen. In der Praxis zeigt es sich jedoch, dass es oft schwierig ist, von sämtlichen Eigentümern eine Zustimmung zu erhalten (Eigentümer sind in den Ferien, leben im Ausland oder fühlen sich mit der Abstimmung auf schriftlichem Wege überfordert und tendieren eher zu einem Nein). Die Hürden an einer Eigentümerversammlung darüber abzustimmen und eine Zustimmung zu erhalten ist daher tiefer.

Ich sehe, da gibt es rechtlich wirklich einiges zu beachten. Worin besteht denn für dich als Verwalter die Schwierigkeit an einer Versammlung?

Hmmm... Also grundsätzlich ist es wichtig, dass man rechtlich stets à Jour bleibt. Für mich als Verwalter ist die sogenannte Vollversammlung (daher alle Stockwerkeigentümer sind vertreten) die forderndste Versammlung. Da bei einer Vollversammlung während der Versammlung auch Themen und Traktanden hinzukommen können, über welche ich als Verwalter umgehend entscheiden muss, welches Stimmenquorum gilt und die Versammlung auch meist eine Einschätzung des Verwalters zum Thema erwartet. Aber das sind für mich auch die interessantesten Versammlungen.