



Die Beschlussfassung in der Stockwerkeigentümergeinschaft

Müssen mehrere Personen miteinander Beschlüsse fassen, ist dies für sich bereits schwierig. Sind diese mehreren Personen dann auch noch über gemeinsames Eigentum verbunden und ist der Weg, wie sie ihre Beschlüsse zu fassen haben auch noch durch Gesetz und Reglement vorgegeben, kann die Beschlussfassung zur Herausforderung werden. Die Informationen des nachstehenden Artikels sollen der Bewältigung dieser Herausforderung dienen.

Eine Stockwerkeigentümergeinschaft ist als Folge der oftmals divergierenden Ansichten und Interessen der einzelnen Mitglieder eine äusserst komplexe Form einer Gemeinschaft. Für das Funktionieren einer Gemeinschaft von besonderer Wichtigkeit sind die Fragen der Beschlussfassung. Trotzdem enthält das eigentliche Stockwerkeigentumsrecht des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs (ZGB) in den Artikeln 712 ff. zu den Fragen der

Beschlussfassung sehr wenige Regelungen und behilft sich mit einem Verweis auf das Vereinsrecht (Art. 712m Abs. 2 ZGB). Zudem belässt das Gesetz den Stockwerkeigentümern bezüglich ihrer Entscheidungsfindung grosse Gestaltungsmöglichkeiten. Es verwundert deshalb wenig, dass sich in der Praxis sowohl mit der Beschlussfassung an sich, als auch mit der Änderung der für die Beschlussfassung vorgesehenen gesetzlichen Regeln Probleme ergeben.

Zwei Formen der Beschlussfassung

In der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer sind zwei Formen der Beschlussfassung möglich: Einerseits kann die Stockwerkeigentümergeinschaft Beschlüsse an der Versammlung der Stockwerkeigentümer fassen (Art. 712 ff. ZGB), andererseits ist analog dem Vereinsrecht (Art. 712m Abs. 2 ZGB i.V.m. Art. 60 ff. ZGB) ein sogenannter Zirkularbeschluss möglich. Unter einem Zirkularbeschluss ist die Beschlussfassung auf dem Zirkularweg zu verstehen, woraus sich ergibt, dass es sich um eine schriftliche Beschlussfassungsform handelt. Dies kann unter Umständen eine Erleichterung in dem Sinne darstellen, dass sich die Eigentümer für die Beschlussfassung nicht zu versammeln brauchen. Hingegen kommt ein Zirkularbeschluss nur dann gültig zustande,

wenn alle Stockwerkeigentümer dem zur Diskussion stehenden Antrag schriftlich zustimmen. Die Möglichkeit eines Zirkularbeschlusses kann durch das Reglement ausgeschlossen werden, was aber meines Erachtens aus Praktikabilitätsgründen und mangels eines vom Zirkularbeschluss ausgehenden Nachteils keinen Sinn macht.

Einberufung der Stockwerkeigentümerversammlung

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer wird grundsätzlich vom Verwalter einberufen. Ist kein Verwalter bestellt und/oder auch dem Reglement nichts Ergänzendes zu entnehmen, so erfolgt die Einberufung analog dem Vereinsrecht von Gesetzes wegen zwingend, wenn ein Fünftel der Stockwerkeigentümer dies verlangt. Für die Einladung zur Stockwerkeigentümerversammlung ist Folgendes zu beachten:

Einladung zur Stockwerkeigentümerversammlung

Das Gesetz schweigt sich sowohl über eine einzuhaltende Mindestfrist zwischen Einladung und Zeitpunkt der ersten Versammlung, als auch über den Ort und den Zeitpunkt der Stockwerkeigentümerversammlung aus. Es empfiehlt sich - um Diskussionen bezüglich der Rechtzeitigkeit der Einladung zu vermeiden - zumindest eine Regelung der Mindestfrist zwischen Einladung und Versammlungszeitpunkt ins Reglement aufzunehmen. Sodann ist auch zu regeln, ob die Einladung im spätest möglichen Zeitpunkt beim einzelnen Stockwerkeigentümer eintreffen oder vom Verwalter lediglich der Post übergeben sein muss. Letzteres ist aus Praktikabilitätsgründen empfehlenswert. Bezüglich Ort und Zeitpunkt ist dem Interesse einer möglichst umfassenden Beteiligung der Stockwerkeigentümergeinschaft nachzukommen.

Ankündigung von Traktanden

Analog dem Vereinsrecht darf über Traktanden, die nicht gehörig angekündigt sind, nur dann Beschluss gefasst werden, wenn dies im Reglement vorgesehen ist. Eine Vorschrift, dass auch über Traktanden Beschluss gefasst werden kann, die nicht

gehörig angekündigt sind, macht aber meines Erachtens aus folgenden Gründen keinen Sinn: Zum einen ist es Sinn und Zweck der Traktandierung, den Stockwerkeigentümern darüber Aufschluss zu geben, ob ihre Teilnahme an der Stockwerkeigentümerversammlung überhaupt zweckmässig oder notwendig ist. Zum anderen ermöglicht die Traktandierung den Teilnahmewilligen (evtl. auch mittels beigefügter Orientierungshilfen wie Offer-ten, Budgets, Anträgen usw.) eine umfassende Vorbereitung auf die Versammlung, was einen Schutz vor übereilten Schlüssen mangels genügender Information bietet.

dazu die nachfolgenden Ausführungen betreffend Anfechtung eines Beschlusses der Stockwerkeigentümergeinschaft) anzufechten. Ist der nicht gehörig angekündigte Beschluss hingegen materiell nichtig, so erübrigt sich eine Anfechtung, da die Nichtigkeit jederzeit geltend gemacht werden kann. Weil die Unterscheidung zwischen materiell anfechtbaren und nichtigen Entscheiden äusserst heikel ist und in der Regel zudem «nur» ein anfechtbarer Entscheid vorliegen wird, empfiehlt es sich als Faustregel, einen nicht gehörig angekündigten Beschluss innert Frist anzufechten.



Sieht das Reglement keine Ausnahme von der Traktandierungspflicht vor, wird aber dennoch über ein nicht gehörig angekündigtes Traktandum Beschluss gefasst, so ist die Gültigkeit dieses Beschlusses wie folgt zu beurteilen: Die nicht gehörige Ankündigung stellt eine Verletzung einer Formvorschrift dar, welche m.E. in formeller Hinsicht zur Anfechtbarkeit des gefassten Beschlusses führt. Bezüglich der materiellen, d.h. inhaltlichen Gültigkeit des gefassten Beschlusses ist zu unterscheiden, ob dieser Beschluss in der Weise gegen gesetzliche oder reglementarische Bestimmungen verstösst, dass er nichtig oder - was die Regel sein dürfte - bloss anfechtbar ist. Ist Letzteres der Fall, so ist der nicht gehörig angekündigte Beschluss innert Monatsfrist seit Kenntnisnahme (vgl.

Stimmrecht

An der Versammlung hat jeder Stockwerkeigentümer analog dem Vereinsrecht grundsätzlich nur eine Stimme (Kopfstimmrecht). Mehreren Personen, welchen eine Stockwerkeinheit im Mit- oder Gesamteigentum gehört, haben gemeinsam ebenfalls nur eine Stimme (die sie diesfalls durch einen Vertreter abzugeben haben; Art. 712o Abs. 1 ZGB). Dasselbe gilt auch, falls eine Person Eigentümer mehrerer Stockwerkeinheiten ist. Die Bemessung des Stimmrechts nach Köpfen ist aber nicht zwingender Natur, weshalb eine andere Regelung im Begründungsakt oder mittels späterem, einstimmigem Beschluss der Stockwerkeigentümerversammlung im Reglement möglich ist. Weitere Ausfüh-

rungen dazu finden sich nachfolgend unter «Erforderliches Mehr».

Voraussetzungen zur gültigen Beschlussfassung

Damit über ein Traktandum gültig Beschluss gefasst werden kann, muss einerseits die Versammlung beschlussfähig sein, andererseits muss der Beschluss mit dem notwendigen Mehr gefasst werden.

Beschlussfähigkeit

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer ist beschlussfähig wenn (Art. 712p ZGB)

- gehörig zur Versammlung eingeladen wurde;
- die Hälfte aller Stockwerkeigentümer - mindestens aber deren zwei - anwesend oder vertreten sind und
- die anwesenden Stockwerkeigentümer zugleich mindestens zur Hälfte anteilsberechtig sind (Mehrheit nach Köpfen und Wertquoten; doppeltes Quorum).

Wird anlässlich der ersten Versammlung das vorerwähnte doppelte Anwesenheitsquorum nicht erreicht, ist die zweite Versammlung beschlussfähig (Art. 712p Abs. 2 ZGB), wenn

- sie nicht vor Ablauf von 10 Tagen seit der Ersten abgehalten wird;
- mindestens ein Drittel aller Stockwerkeigentümer - mindestens aber deren zwei - anwesend oder vertreten ist (Mehrheit nach Köpfen; Art. 712p Abs. 3 ZGB).

Eine Änderung des Anwesenheitsquorums im Sinne einer Erschwerung kann im Reglement vorgesehen werden. Eine reglementarische Erleichterung des Quorums ist in Bezug auf den Minderheitenschutz hingegen problematisch.

Erforderliches Mehr

Zweite Voraussetzung ist die Fassung der Beschlüsse mit dem erforderlichen Mehr. Von Gesetzes wegen ist dabei zwischen dem absoluten Mehr, dem qualifizierten

Mehr und der Einstimmigkeit zu unterscheiden: Ausgehend vom Gesetz werden die Beschlüsse von der Stockwerkeigentümersversammlung - soweit nichts anderes vorgesehen ist - grundsätzlich mit der Mehrheit der Stimmen der anwesenden und vertretenen Stockwerkeigentümer gefasst (sog. *absolutes Mehr*, Art. 712m Abs. 2 ZGB i.V.m. Art. 67 Abs. 2 ZGB). Bei der Berechnung des absoluten Mehrs (mehr als die Hälfte der Kopfstimmen) ist zu beachten, dass analog dem Vereinsrecht die absolute Mehrheit der anwesenden und vertretenen, und nicht diejenige der stimmenden Stockwerkeigentümer notwendig ist. Sich enthaltende Stockwerkeigentümer sprechen sich somit de facto gegen den zur Abstimmung stehenden Antrag aus.

Trotz der Komplexität ist es ohne weiteres möglich, formrichtige Beschlüsse zu fassen

Für bestimmte Beschlüsse sieht das Gesetz ein *qualifiziertes Mehr* vor. Dann bedarf der Beschluss zu seiner Gültigkeit der Mehrheit der Stimmen aller Stockwerkeigentümer (also nicht nur der Mehrheit der anwesenden und vertretenen), welche zugleich über mehr als die Hälfte aller Wertanteile verfügen. Solche Beschlussfassungen mit qualifiziertem Mehr sind vorgesehen für wichtige Verwaltungshandlungen (Art. 647b Abs. 1 ZGB i.V.m. Art. 712g Abs. 1 ZGB), für nützliche bauliche Massnahmen (Art. 647d ZGB i.V.m. Art. 712g Abs. 1 ZGB) und für die Aufstellung oder Änderung des Reglements der Stockwerkeigentümergeinschaft (Art. 712g Abs. 3 ZGB).

Das Erfordernis der *Einstimmigkeit* kann durch einen Beschluss aller (nicht etwa bloss aller anwesenden) Stockwerkeigentümer an der Stockwerkeigentümersversammlung oder - wie eingangs erwähnt - durch schriftlichen Zirkularbeschluss erfüllt werden. Der Einstimmigkeit bedürfen z.B. die räumliche Ausscheidung von gemeinsamen Teilen (Art. 712b Abs. 3 ZGB), die Aufhebung des Stockwerkeigentums (Art. 712f Abs. 2 ZGB), der Verkauf oder die Belastung des gemeinsamen Grundstücks (Art. 648 Abs. 2 ZGB) oder die Änderung der Zuständigkeit zu Verwaltungshandlungen und baulichen Massnahmen (Art. 712g Abs. 2 ZGB).

Abweichungen von den gesetzlich vorgesehenen Quorums-Bestimmungen sind zulässig und können im Begründungsakt oder mit einstimmig gefasstem Beschluss im Reglement verankert werden. So kann z.B. das einfache Mehr statuiert werden, was bedeutet, dass der Beschluss dann zustande kommt, wenn er mehr Ja- als Nein-Stimmen auf sich vereinigt, wobei die Stimmenthaltungen nicht mitgezählt werden. Ebenso ist es möglich, das Stimmrecht nach Stockwerkeinheiten zu bemessen (jeder Stockwerkeigentümer erhält pro Einheit eine Stimme) oder - abweichend vom Prinzip der Kopfstimme - das Stimmrecht entsprechend der Anteilsgrösse (Wertquotenzähler) festzusetzen. Bei solchen Lösungen ist aber Vorsicht geboten. Andernfalls kann es leicht dazu kommen,

dass ein Stockwerkeigentümer nicht nur die Bestrebungen der anderen Stockwerkeigentümer verhindern, sondern diesen seinen Willen in gewissen Fragen auch aufzwingen kann. Im Übrigen sollten im Reglement auch die Folgen einer allfälligen Stimmgleichheit festgehalten werden, weil das Gesetz dazu keine Lösung bereithält. Je nach Zusammensetzung der Stockwerkeigentümergeinschaft ist zu entscheiden, ob beispielsweise dem Vorsitzenden oder dem Verwalter der Stichtscheid zukommen soll oder ob bei Stimmgleichheit ein Beschluss als nicht zustande gekommen zu gelten hat.

Anfechtung von Beschlüssen der Stockwerkeigentümersammlung

Grundsätzlich sind alle durch die Versammlung gefassten Beschlüsse durch die Stockwerkeigentümer beim Richter anfechtbar (Art. 712m Abs. 2 ZGB i.V.m. Art. 75 ZGB). Dieser Grundsatz bedarf jedoch in sachlicher, persönlicher und zeitlicher Hinsicht gewisser Einschränkungen:

- In *sachlicher Hinsicht* ist zunächst zwischen «bloss» anfechtbaren und nichtigen Beschlüssen der Stockwerkeigentümersammlung zu unterscheiden: Ein nichtiger Beschluss ist



bereits von vornherein unwirksam, d.h. er kann überhaupt keine Rechtswirkungen entfalten. Eine Anfechtung eines nichtigen Beschlusses ist somit grundsätzlich nicht nötig bzw. streng rechtlich gesehen auch nicht möglich. Da die Abgrenzung zwischen «bloss» anfechtbaren und nichtigen Beschlüssen in der Praxis fließend ist, empfiehlt es sich in der Regel, auch bei vermeintlich nichtigen Beschlüssen eine Anfechtungsklage zu erheben. So entgeht man der Gefahr des Rechtsverlustes, falls ein vermeintlich nichtiger Beschluss vom Richter als bloss anfechtbarer Beschluss qualifiziert wird. In sachlicher Hinsicht ist im Übrigen zu bedenken, dass Beschlüsse eines Ausschusses der Stockwerkeigentümer oder Verfügungen des Verwalters nicht der Anfechtung unterliegen.

- Ein Beschluss, welcher die Zustimmung eines Stockwerkeigentümers gefunden hat, kann von diesem grundsätzlich nicht mehr angefochten werden. Das Recht auf Anfechtung eines Beschlusses ist in *persönlicher Hinsicht* also dahingehend eingeschränkt, dass es nur von einem Stockwerkeigentümer in Anspruch genommen werden kann, der dem gefassten Beschluss nicht selbst oder durch einen Vertreter zugestimmt hat. Die Einschränkung in persönlicher Hinsicht findet hingegen keine Anwendung bei nichtigen Beschlüssen. Die Nichtigkeit eines Beschlusses kann von jedem Stock-

werkeigentümer jederzeit und selbst dann geltend gemacht werden, wenn er dem Beschluss zugestimmt hat.

- In *zeitlicher Hinsicht* ist bei anfechtbaren Beschlüssen die Klage binnen Monatsfrist seit Kenntnisnahme des Beschlusses beim Richter anhängig zu machen: Ist ein Stockwerkeigentümer an der Versammlung anwesend, nimmt er in der Versammlung Kenntnis vom entsprechenden Beschluss und hat ihn - sofern er das will - somit spätestens einen Monat nach der Versammlung anzufechten. Ist der Stockwerkeigentümer der Versammlung jedoch ferngeblieben, endet der Fristenlauf in der Regel einen Monat nach Zusendung des Versammlungsprotokolls. Ausnahmen können sich ergeben, wenn ein in der Versammlung nicht anwesender Stockwerkeigentümer nachweislich schon vor Zustellung des Protokolls - z.B. durch Nachbarn - von dem an der Versammlung gefassten Beschluss Kenntnis erhalten hat. Bei welcher Stelle eine Anfechtungsklage einzureichen ist, bestimmt sich nach der Schweizerischen Zivilprozessordnung. Auf jeden Fall aber ist die Anfechtungsklage nicht an den Verwalter zu richten. Durch eine beim Verwalter eingereichte Anfechtungsklage kann die Monatsfrist nicht gewahrt werden. Die Nichteinhaltung der Monatsfrist hat zur Folge, dass das Recht auf Anfechtung des Beschlusses verwirkt ist, d.h. der die Anfechtungsfrist ver-

passende Stockwerkeigentümer kann die Wirkungslosigkeit des Beschlusses nicht mehr herbeiführen. Anders als bei anfechtbaren Beschlüssen kann die Wirkungslosigkeit nichtiger Beschlüsse jederzeit geltend gemacht werden. Die Anfechtungsfrist braucht somit nicht eingehalten zu werden. Selbstverständlich findet die Geltendmachung der Nichtigkeit ihre Grenzen aber im Rechtsmissbrauchsverbot.

Fazit

Das Ausgeführte zeigt, dass die Beschlussfassung in der Stockwerkeigentümergeinschaft komplex ist. Dies umso mehr, als nebst den reinen Verfahrensfragen - für die Beschlussfassung auch noch - die je nach Art des zu fassenden Beschlusses notwendigen Quoren beachtet werden müssen. Letzteres wurde in der vorliegenden Abhandlung bewusst nur angedeutet. Trotz der Komplexität der sich in Zusammenhang mit der Beschlussfassung stellenden Fragen ist es ohne weiteres möglich, formrichtige Beschlüsse zu fassen, solange man sich den dargestellten Grundmechanismus stets vor Augen hält.

Kontakt

Mathias Birrer

Rechtsanwalt
Fachanwalt SAV
Bau- und Immobilienrecht



Kaufmann Rüedi Rechtsanwälte AG

Alpenquai 28a
CH-6005 Luzern

Tel. +41 (0)41 417 10 70
Fax +41 (0)41 417 10 77

mathias.birrer@krlaw.ch
www.krlaw.ch

