

Die Krux der Beschlussfassung

Der Verwalter nimmt eine Rolle wahr, die mit einer grossen Verantwortung verbunden ist. Diese Verantwortung äussert sich namentlich bei der Beschlussfassung anlässlich der Zusammenkunft der Stockwerkeigentümer, worauf nachfolgend näher einzugehen ist.

BRAUCHEN



Nebst der Beschlussfähigkeit der Stockwerkeigentümerversammlung muss für das Fassen eines positiven Beschlusses zusätzlich das jeweils verlangte Stimmquorum erreicht werden (Bild: 123rf.com).

STEFANIE HAUSMANN*

DIE EINBERUFUNG DER STOCKWERKEIGENTÜMERVERSAMMLUNG. Der Verwalter ist für die Einberufung der Stockwerkeigentümerversammlung zuständig (Art. 712n Abs. 1 ZGB). Das Sachenrecht äussert sich nicht über die Form, die Frist und den genauen Inhalt der Einberufung, ebenso wenig enthält das Vereinsrecht eingehende Ausführungen zur Einberufung der Stockwerkeigentümerversammlung. Die Details hat der Verwalter der Gemeinschaftsordnung, in der Regel dem Reglement, zu entnehmen.

Eine mangelhafte Einberufung entfaltet indes eine negative Wirkung auf die gefassten Beschlüsse; die Beschlüsse können ungültig oder nichtig sein. Formell mangelhaft ist die Einberufung insbesondere, wenn die Frist zur Einberufung nicht eingehalten oder die Einberufung nicht allen Stockwerkeigentümern zugestellt wird. Die Einberufung kann aber auch inhaltlich mangelhaft sein; so etwa, wenn die Traktanden nicht oder nicht vollständig aufgeführt sind oder die Einberufung die geforderten Beilagen nicht enthält.

DIE BESCHLUSSFÄHIGKEIT. Damit überhaupt gültig Beschluss gefasst werden kann, ist die Beschlussfähigkeit der Stockwerkeigentümerversammlung vorausgesetzt. Die Versammlung ist nach Gesetz beschlussfähig, wenn die Hälfte der Stockwerkeigentümer, die zugleich die Hälfte der Wertquoten halten, anwesend oder gehörig vertreten sind (Art. 712p ZGB). Abweichende Regelungen im Reglement sind zulässig. Bei Nichterreichen der Beschlussfähigkeit können keine gültigen Beschlüsse gefasst werden. Der vorsitzende Verwalter muss somit bei Eröffnung der Versammlung und bei jeder folgenden Abstimmung prüfen, ob die Beschlussfähigkeit gegeben ist. Insbesondere bei grossen Stockwerkeigentümergeinschaften ist die Überprüfung der Beschlussfähigkeit für den Verwalter kein einfaches Unterfangen und ohne Führung einer detaillierten Präsenzliste (mit Verzeichnis der Stimmkraft der einzelnen Teilnehmer) kaum zu bewerkstelligen.

Ist die Beschlussfähigkeit nicht (mehr) erreicht, hat der vorsitzende Verwalter eine zweite Versammlung einzuberufen (Art. 712p Abs. 2 ZGB). Von da an wird für die

Beschlussfähigkeit nur noch auf die persönliche Voraussetzung abgestellt; erforderlich ist die Anwesenheit eines Drittels der Stockwerkeigentümer, resp. deren Vertreter. Auf die sachbezogene Voraussetzung – Vertretung der Hälfte der Wertquoten – wird vollends verzichtet.

Werden Beschlüsse trotz Beschlussunfähigkeit gefasst, sind sie im Zweifelsfall anfechtbar. Bei einer schwerwiegenden Verletzung der Beschlussfähigkeit (z. B. bei massiver und böswilliger Unterschreitung des Quorums) kann es sich also um einen nichtigen Beschluss handeln.

DIE STIMMQUOREN. Nebst der Beschlussfähigkeit der Stockwerkeigentümerversammlung muss für das Fassen eines positiven Beschlusses zusätzlich das jeweils verlangte Stimmquorum erreicht werden. Das heisst für den Verwalter dreierlei:

FESTLEGUNG DES STIMMQUORUMS. Der Verwalter hat unter Berücksichtigung des Gesetzes und des Reglements das erforderliche Stimmquorum (einfaches Mehr, qualifiziertes Mehr oder Einstimmigkeit) festzulegen. Die Festlegung des Stimm-

quorums gestaltet sich in der Praxis teilweise schwierig. Dennoch ist es Sache des Verwalters, das richtige Stimmquorum festzulegen und vor der Versammlung bzw. der Abstimmung den Stockwerkeigentümern (v. a. in komplexen Fällen) seine Entscheidung nachvollziehbar zu begründen.

STIMMRECHT. Aufgrund des Verweises in Art. 712m Abs. 2 ZGB richten sich grundsätzlich der Stimmumfang und die Stimmkraft nach Art. 67 Abs. 1 ZGB. Danach haben im Grundsatz alle Stockwerkeigentümer das gleiche Stimmrecht. Jeder verfügt über nur eine Stimme; selbst wenn ein Stockwerkeigentümer mehrerer Stockwerkeigentumseinheiten hat. Eine im Begründungsakt oder im Reglement der Stockwerkeigentümer davon abweichende Vereinbarung über die Bemessung der Stimmkraft ist zulässig.

In der Praxis trifft bspw. vereinzelt der Bauherr eines Mehrfamilienhauses, das er zu Stockwerkeigentum erklärt, eine von der gesetzlichen Bestimmung abweichende Regelung, wenn er nicht alle Stockwerkeigentumseinheiten veräussern will. Der Verwalter hat daher im Einzelfall zu ermitteln, ob die Bemessung des Stimmrechts effektiv nach Köpfen oder etwa nach Stockwerkeigentumseinheiten oder nach Wertquote erfolgt.

STIMMRECHTSAUSSCHLUSS. Letztlich hat der Verwalter im Rahmen der Beschlussfassung, über einen gesetzlich oder reglementarisch vorgesehenen Stimmrechtsausschluss zu befinden (z. B. bei einer Ausschlussklage nach Art. 649b ZGB), resp. zu entscheiden, ob er als Vorsitzender der Stockwerkeigentümerversammlung einem Stockwerkeigentümer, der von einer Abstimmung betroffen ist, einen Stimmrechtsausschluss auferlegen muss (z. B. beim Abschluss eines Werkvertrages für eine Fassadensanierung mit einem Unternehmer, der gleichzeitig Stockwerkeigentümer ist). Wird ein Stockwerkeigentümer von seinem Stimmrecht ausgeschlossen, zieht dies auch eine Neuberechnung der Beschlussfähigkeit nach sich.

FAZIT. Die rechtliche und praktische Bedeutung sowie die Tragweite der Einberufung der Stockwerkeigentümerversammlung darf nicht unterschätzt werden. Es liegt in der alleinigen Verantwortung des Verwalters, für eine mängelfreie Einberufung zu sorgen. Bei den Vorbereitungs-handlungen resp. während der Stockwerkeigentümerversammlung ist der Verwalter zudem verpflichtet, laufend die Beschlussfähigkeit zu kontrollieren, die Stimmquoten rich-

tig festzulegen und über das Stimmrecht resp. einen Stimmrechtsausschluss zu befinden. Ansonsten läuft er auch hier Gefahr für einen ungültigen oder gar nichtigen Beschluss. Vom Verwalter werden somit weitreichende juristische (und ebenso bautechnische) Kenntnisse erwartet. Kann er sich damit nicht ausweisen, hat er mit der Anfechtung der mangelhaften Beschlüsse mittels Klage zu rechnen. Derartige Klagen sind nicht nur kostspielig und aufwendig, sondern gefährden letztlich ein gutes Nachbarverhältnis unter den Stockwerkeigentümern und eine gute und vertrauenswürdige Zusammenarbeit mit dem Verwalter.

Quellen

Wermelinger Amédéo, Kommentar zum schweizerischen Zivilrecht, Teilband IV 1c: Das Stockwerkeigentum, Art. 712a-712t, Zürich/Basel/Genf 2010;

Handschin Lukas/Wyttenbach Michael, Der Beschluss der Stockwerkeigentümerversammlung und seine Anfechtung, in: Aebi-Müller Regina E./Pfaffinger Monika/Wermelinger Amédéo, Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2011 vom 24. März 2011, Bern 2011, S. 45 ff.



*STEFANIE HAUSMANN

Die Autorin ist Juristin sowie Immobilienbewirtschaftlerin und arbeitet bei der Baur Hürli AG, Rechtsanwälte und Notare.

ANZEIGE

Professionelle Lösungen rund um Tür und Tor

- Gesamtkonzeptionen
- Individuallösungen
- Brandschutztore
- Entwicklung von Torantrieben
- Planung und Produktion in Fehraltorf
- Reparaturen und Service

DARO TOR

Dahinden + Rohner Industrie Tor AG

CH-8320 Fehraltorf → Tel. +41 44 955 00 22
info@darotor.ch → www.darotor.ch

