

Infoblatt

Versammlung: So läuft alles richtig

Einladung und Traktandenliste

Mindestens einmal jährlich muss der Verwalter eine Versammlung der Stockwerkeigentümer einberufen – wenn er es für notwendig hält, auch öfter. Hat eine Gemeinschaft keinen Verwalter, kann jeder Eigentümer, jede Eigentümerin eine Versammlung einberufen, sofern das Reglement keine anders lautende Bestimmung enthält.

Mit der Einladung zur Versammlung muss der Verwalter auch die Traktanden bekannt geben, die er zu behandeln beabsichtigt. Die Traktandenliste sollte so klar formuliert sein, dass die Eigentümer erkennen können, über welche Sachfragen entschieden wird. Damit die Eigentümer die Möglichkeit erhalten, Geschäfte auf die Traktandenliste setzen zu lassen, muss der Verwalter die Versammlung rechtzeitig ankündigen und einen Termin zur Einreichung der Traktanden setzen. Erst wenn diese Frist verstrichen ist, kann er die Einladung mit seinen und den eingegangenen Traktanden erstellen.

Tipp

Sinnvoll ist es, im Reglement zu definieren, wie viel vor der Versammlung die Einladungen verschickt werden sollen und wie die Eigentümer die Traktandierung eines Geschäfts verlangen können.

Beschlussfähigkeit

Damit die Eigentümerversammlung über die traktandierten Geschäfte entscheiden kann, muss sie beschlussfähig sein. Das Gesetz verlangt dazu eine Mehrheit sowohl nach Köpfen als auch nach Quoten. Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn:

- die Hälfte aller Stockwerkeigentümer anwesend oder vertreten ist und
- diese mindestens über die Hälfte der Anteile, also über $\frac{500}{1000}$ Wertquoten, verfügen.

Sinn und Zweck dieser gesetzlichen Bestimmungen ist der Schutz der Minderheiten. Deshalb ist eine Erleichterung des Quorums im Reglement nicht zulässig.

Typische Geschäfte der Versammlung

Die Reparatur der Gartenmauer, ein Umbau, die Vermietung eines Parkplatzes – an einer Stockwerkeigentümerversammlung werden viele Geschäfte besprochen. Das Gesetz nennt diese Geschäfte Verwaltungshandlungen und unterteilt sie nach ihrer Wichtigkeit und Dringlichkeit.

- **Notwendige Geschäfte:** Als Stockwerkeigentümerin haben Sie ein Recht darauf, dass alles Notwendige erledigt wird, damit die gemeinsame Liegenschaft genutzt werden kann und ihr Wert erhalten bleibt. Dass also die defekte Haustür repariert und die Heizung gewartet wird, dass Rechnungen und Versicherungsprämien gezahlt werden. Solche notwendigen Geschäfte liegen meist in der Kompetenz des Verwalters. Eine Minderheit kann sie, wenn nötig, gerichtlich durchsetzen.
- **Gewöhnliche Geschäfte:** Dazu zählen beispielsweise der Abschluss von Serviceabonnements und die Anordnung kleinerer Reparaturen, aber auch das Inkasso des Mietzinses für einen vermieteten gemeinschaftlichen Parkplatz. Die Versammlung entscheidet über alle gewöhnlichen Arbeiten, die sie nicht an den Verwalter oder an einen Ausschuss delegiert hat. Gibt es keinen Verwalter, kann auch eine einzelne Eigentümerin solche Aufgaben erledigen, braucht dazu aber die Zustimmung der Versammlung mit absolutem Mehr.
- **Wichtigere Geschäfte:** Der Abschluss und die Auflösung von Miet- und Pachtverträgen, die Anschaffung von teuren Maschinen für den Unterhalt der Liegenschaft, die Anstellung eines Hauswarts – all dies sind wichtigere Geschäfte. Darüber kann nur die Eigentümerversammlung entscheiden, und zwar mit qualifiziertem Mehr.
- **Dringliche Geschäfte:** Zerbersten die Fenster wegen Hagels oder läuft im Keller die Abwasserleitung über, dürfen Stockwerkeigentümer selbstständig – das heisst ohne Ermächtigung durch die Versammlung und ohne Umweg über den Richter – die nötigen Massnahmen in die Wege leiten. Ist ein Verwalter eingesetzt, muss man aber zuerst versuchen, diesen zu erreichen. In der Versammlung kommen solche Themen etwa dann zur Sprache, wenn die anderen Eigentümer der Meinung sind, die Notmassnahmen seien zu teuer ausgefallen oder gar nicht nötig gewesen.

Umbauten, Neubauten und grössere Renovationen – also Arbeiten, die die Bausubstanz der Liegenschaft verändern – gelten als bauliche Massnahmen. Diese sind speziell geregelt.

Die nötigen Mehrheiten

Die Versammlung fasst ihre Beschlüsse in Abstimmungen. Sehen Gesetz und Reglement nichts anderes vor, gilt im Normalfall das absolute Mehr der Kopfstimmen. Etwa bei der Frage, ob ein neuer Rasenmäher angeschafft werden soll, oder wenn die Jahresrechnung abgenommen und der Verwaltung Décharge erteilt wird.

Für wichtigere Geschäfte – zum Beispiel für den Beschluss, einen Gärtner anzustellen – sieht das Gesetz das qualifizierte Mehr vor. Neben den Kopfstimmen ist die Wertquote jeder Stockwerkeinheit mitentscheidend: Hat eine Eigentümerin mehrere Einheiten, werden deren Wertquoten für die Berechnung der Stimmkraft zusammengezählt.

Bei besonders wichtigen Geschäften schliesslich ist Einstimmigkeit notwendig – beispielsweise wenn ein Teil des gemeinschaftlichen Grundstücks verkauft werden oder der bisherige Veloraum neu einer einzigen Eigentümerin als Weinkeller zur Verfügung stehen soll.

Eine Übersicht über die wichtigsten Geschäfte und die dafür nötigen Quoren finden Sie im Infoblatt Welche Mehrheit für welches Geschäft?

Tipp

Nicht immer ist eindeutig, ob ein bestimmtes Geschäft zu den wichtigeren oder den gewöhnlichen zählt, ob eine bauliche Massnahme als nützlich oder luxuriös einzustufen ist. Im Zweifelsfall empfiehlt es sich, mit dem strengeren Mehr zu entscheiden, dann ist der Beschluss nicht anfechtbar.

Beschlüsse auf dem schriftlichen Weg

Die meisten Beschlüsse einer Stockwerkeigentümergeinschaft werden in der Versammlung gefasst. Daneben gibt es zwei weitere Möglichkeiten:

- Der **Zirkularbeschluss** kommt auf dem Schriftweg zustande. Der Verwalter – oder auch eine einzelne Stockwerkeigentümerin – verschickt an alle Mitglieder der Gemeinschaft einen Brief mit einem Antrag, den jeder mit einem schriftlichen Ja (oder Nein) beantwortet. Für einen Beschluss auf dem Zirkularweg ist die Zustimmung aller Eigentümerinnen und Eigentümer erforderlich. Lehnt auch nur eine einzige Person den Antrag ab – oder schickt sie einfach keine Antwort –, ist der Beschluss nicht zustande gekommen.
- Eine **Urabstimmung** ist nur zulässig, wenn sie im Begründungsakt oder im Reglement vorgesehen ist. Auch die Urabstimmung findet auf dem schriftlichen Weg statt; im Unterschied zum Zirkularbeschluss reicht für die Annahme eines Antrags aber die Zustimmung der Mehrheit aller Eigentümer.

Beobachter
EDITION

Dieser Ratgeberinhalt wurde zur Online-Publikation an Raiffeisen lizenziert. © 2024 Beobachter-Edition, Zürich

Beobachter
EDITION

Beobachter-Ratgeber

Zu diesem Inhalt empfehlen wir den Beobachter-Ratgeber «Stockwerkeigentum», den Sie unter folgendem Link finden: <https://shop.beobachter.ch/raiffeisen>

GUIDER
Beobachter

Rechtliche Beratung

Noch Fragen? Erhalten Sie persönliche Rechtsberatung durch einen Fachexperten des Beobachters www.guider.ch/subscriptions/detail/guider-best