

Dossier 5

Beschlussfassung im Stockwerkeigentum

Versammlungs- und Zirkularbeschluss

Die Stockwerkeigentümergeinschaft bildet ihren Willen mit den Beschlüssen der Versammlung der Stockwerkeigentümer. Die Durchführung von Stockwerkeigentümersammlungen ist vom Gesetz zwingend vorgeschrieben (Art. 712m-712p ZGB).

Nicht alle Verfahrensvorschriften sind im Abschnitt des Stockwerkeigentums des ZGB geregelt. Wo Regelungen fehlen, gelangen die Vorschriften über die Organe des Vereins und die Anfechtung von Vereinsbeschlüssen (Art. 712m Abs. 2 ZGB) zur Anwendung. Unsere Praxis zeigt, dass oft dann Streit entsteht, wenn Beschlüsse gar nicht oder nicht korrekt gefasst oder nicht dokumentiert wurden.

Beschlussfassung an der Stockwerkeigentümersammlung

Die Beschlussfassung an der Stockwerkeigentümersammlung ist der Normalfall. Sie erlaubt die Diskussion der Traktanden unter den Stockwerkeigentümern.

Wichtig ist, dass die Stockwerkeigentümersammlung unter Einhaltung der im Reglement vorgesehenen Einberufungsfrist und –form einberufen wird. Die Belange, über die ein Beschluss gefällt werden soll, sind zu traktandieren und den Stockwerkeigentümern mit der Einladung zur Versammlung bekanntzugeben.

Wenn alle Stockwerkeigentümer an der Versammlung anwesend sind, kann eine Universalversammlung durchgeführt werden, d.h. es können auch nicht traktandierte Geschäfte diskutiert und zur Abstimmung gebracht werden. Wer nicht will, dass die Universalversammlung beschliesst, kann dies somit durch das Verlassen des Versammlungsraums verhindern.

Beschlüsse müssen nach Art. 712n Abs. 2 ZGB zwingend protokolliert werden. Die Verletzung dieser Formvorschrift führt gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung zur Nichtigkeit des Beschlusses, d.h. dieser ist schlicht unbeachtlich.

Beschlussfassung durch Zirkularbeschluss

Die vereinsrechtliche Bestimmung von Art. 66 Abs. 2 ZGB, die auch beim Stockwerkeigentum anwendbar ist, erlaubt die schriftliche Beschlussfassung in der Form eines Zirkularbeschlusses; dies allerdings nur mit Zustimmung sämtlicher Eigentümer.

Das Zustandekommen eines Zirkularbeschlusses setzt neben der Einstimmigkeit die schriftliche Zustimmung sämtlicher Stockwerkeigentümer voraus. Dabei reicht bloss Schriftlichkeit – die etwa durch eine E-Mail erfüllt würde – nicht aus, sondern die Stockwerkeigentümer haben die Urkunde mit dem entsprechenden Antrag zu unterzeichnen.

Ein Antrag, der als Zirkularbeschluss ergehen soll, muss damit entweder mit der eigenhändigen Unterschrift oder einer der eigenhändigen Unterschrift gleichgestellten, qualifizierten elektronischen Signatur versehen werden.

KELLER & PARTNER TREUHAND

Die Dokumentation der Beschlüsse

Die Einhaltung der Formvorschriften ist einerseits wichtig, weil sich ein Richter bei einem Entscheid auf die Formulierung in einem Beschluss abstützt - er war bei der Versammlung ja nicht dabei.

Ebenso wichtig ist die Dokumentation eines Beschlusses aber auch für Rechtsnachfolger wie etwa Käufer. Beschlüsse z.B. über bauliche Massnahmen entfalten ihre Wirkung oft über Jahre und Eigentumswechsel hinaus.

Versammlungsprotokolle und Zirkularbeschlüsse sind deshalb sorgfältig aufzubewahren.

Stand: 12/2018, Keller&Partner Treuhand