

# Vorbemerkung zu den folgenden Dokumenten

Aufgrund der Coronapandemie und den damit einhergehenden Massnahmen des Bundes ist es möglich, die Stockwerkeigentümerversammlung schriftlich (oder via Telefon- bzw. Videokonferenz) durchzuführen. Die Durchführung auf diesem Weg ist bis vorerst 31.12.2021 möglich.

Die gesetzliche Grundlage dazu findet sich in Art. 27 der [«Verordnung 3 über Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19)» (Covid-19-Verordnung 3)](https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/2020/438/de). Die Stockwerkeigentümergemeinschaft gilt als «Gesellschaft» im Sinne dieser Verordnung. Näheres dazu entnehmen Sie den [FAQ des Bundesamts für Justiz](https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&ved=2ahUKEwjJrNmHrK_uAhXrIMUKHQVbCLQQFjAAegQIAxAC&url=https%3A%2F%2Fwww.bj.admin.ch%2Fdam%2Fdata%2Fejpd%2Faktuell%2Fnews%2F2020%2F2020-03-06%2Ffaq-gv-d.pdf&usg=AOvVaw1NqmIi0Ctbs_c7msmXOcB2).

Verschiedene Mitglieder des SVIT sind mit der Frage an den Verband herangetreten, ob «schriftliche Durchführung» im Sinne eines Zirkularbeschlusses zu verstehen sei (Einstimmigkeit). Dies ist nicht so. Es gelten die Abstimmungsquoren gemäss Reglement und Gesetz.

Der SVIT Schweiz und die Fachkammer Stockwerkeigentum des SVIT empfehlen eine sorgsame Abwägung beim Entscheid für oder gegen eine schriftliche Abstimmung. Gerade kontroverse Themen, bei denen eine Diskussion zu erwarten ist, oder wenn mehrere, sich evtl. widersprechende Anträge zur Abstimmung kommen, sind für rein schriftliche Abstimmungen möglicherweise nicht geeignet. Für derartige Geschäfte bieten sich unter Umständen folgende Alternativen an:

* Sehr ausführliche Dokumentation der im Raum stehenden Anträge
* Durchführung der Versammlung als Video- oder Telefonkonferenz
* Durchführung einer digitalen Informations- und Diskussionsveranstaltung mit anschliessender schriftlicher Abstimmung
* Vertagung des Geschäfts (v.a. bei fehlender Dringlichkeit)

Nachstehend finden Sie beispielhafte Musterformulierungen, die jeweils auf die konkrete Gemeinschaft und die aktuellen Abstimmungsthemen anzupassen sind.

Im Rahmen der Protokollierung ist unter jedem Traktandum anzugeben, wer sich der Stimme enthalten hat, bzw. wer nicht der Mehrheitsmeinung war. Dies deshalb, weil nur so festgestellt werden kann, wer u.U. anfechtungsberechtigt ist. Die Stimmzettel sind zudem während der Anfechtungsfrist von 30 Tagen sowie ca. einen Monat darüber hinaus im Original aufzubewahren. Nach Rechtskraft des Protokolls können die Abstimmungsunterlagen vernichtet werden.

# Ordentliche Stockwerkeigentümerversammlung der Stockwerkeigentümergemeinschaft (XY) vom (Datum)

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Stockwerkeigentümerversammlung findet unter besonderen Umständen statt. Sie wird in Übereinstimmung mit Art. 27 der «Verordnung 3 über Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19)» (Covid-19-Verordnung 3) auf schriftlichem Weg durchgeführt. «Auf schriftlichem Weg» bedeutet, dass für die Abstimmungen die Quoren gemäss Reglement und Gesetz gelten. Sie finden nachfolgend die Traktandenliste, die Unterlagen zu den Traktanden und Ihren Stimmzettel.

## Ordentliche Stockwerkeigentümerversammlung der Stockwerkeigentümergemeinschaft (XY) vom (Datum)

# Traktandenliste

1. Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Genehmigung Protokoll der letzten Eigentümerversammlung
3. Genehmigung der Jahresrechnung (Jahr)
4. Genehmigung des Budgetvorschlags für (Jahr)
5. Wahl der Delegierten und Revisoren
6. Wahl/Bestätigungswahl der Verwaltung
7. Anträge
8. Diverses

## Schriftliche Abstimmung der Eigentümerversammlung der Stockwerkeigentümergemeinschaft (XY) vom (Datum)

# Stimmzettel

Bitte geben Sie lhre Stimme durch Ankreuzen des betreffenden Kästchens (Ja, Nein, Enthaltung) an. Pro Traktandum darf nur ein Kästchen angekreuzt werden. Traktanden, die keiner Abstimmung bedürfen, werden nicht aufgeführt. Die Details zu den jeweiligen Traktanden entnehmen Sie bitte den beiliegenden Abstimmungsunterlagen und der Betriebskostenabrechnung.

Die Stimme/Wahl ist nur gültig, wenn der Stimmzettel unterzeichnet ist und bis zum Datum (Poststempel) eingereicht wird (Bitte beigelegtes Rückantwortcouvert verwenden). Nach diesem Datum eingehende Stimmzettel können nicht mehr berücksichtigt werden. Es müssen alle Eigentümer/innen der jeweiligen Stockwerkeigentümereinheit unterzeichnen, oder es ist eine Vollmacht für den Unterzeichnenden einzureichen.

**Stockwerkeigentum Einheit (5B) Wertquote (XXX/YYYY)**

**Mustermann Max**

**Mustermann Marianne**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | JA | NEIN | ENTHALTUNG |
|  | Traktanden | bitte ankreuzen |
| 2. | Genehmigung Protokoll der letzten Eigentümerversammlung | **□** | **□** | **□** |
| 3. | Genehmigung der Jahresrechnung (Jahr) | **□** | **□** | **□** |
| 4. | Genehmigung des Budgetvorschlags für (Jahr) | **□** | **□** | **□** |
| 5. | Wahl der Delegierten und Revisoren | **□** | **□** | **□** |
| 6. | Wahl/Bestätigungswahl der Verwaltung | **□** | **□** | **□** |
| 7.1 | Antrag 1 | **□** | **□** | **□** |
| 7.2 | Antrag 2 | **□** | **□** | **□** |

………………………………………………….. …………………………………………………..

Ort, Datum Unterschrift(en) Stockwerkeigentümer

## Ordentliche Stockwerkeigentümerversammlung der Stockwerkeigentümergemeinschaft (XY) vom (Datum)

# Protokoll

1. Feststellung der Beschlussfähigkeit

Die Verwaltung stellt fest, dass (XX von YY) Objektstimmen mit (XXX von YYY) Wertquote ihre Stimmzettel innert Frist an die Verwaltung eingereicht haben. Die Verwaltung stellt fest, dass die Versammlung rechtzeitig einberufen wurde und dass die Versammlung beschlussfähig ist.

Die Abstimmung fand aufgrund der Restriktionen durch die Massnahmen des Bundes zur Coronapandemie schriftlich statt.

1. Genehmigung Protokoll der letzten Eigentümerversammlung
2. Genehmigung der Jahresrechnung (Jahr)
3. Genehmigung des Budgetvorschlages für (Jahr)
4. Wahl der Delegierten und Revisoren
5. Wahl/Bestätigungswahl der Verwaltung
6. Anträge
7. Diverses

Die Verwaltung bedankt sich für die zahlreich eingegangenen Abstimmungsformulare. Sie freut sich auf die nächstjährige Versammlung, die hoffentlich wieder im gewohnten Rahmen stattfinden kann.