

# BESCHLÜSSE IM STOCKWERK- EIGENTUM

Die Themen Beschlussfähigkeit und Beschlussfassung stehen für den Verwalter von Stockwerkeigentum während der Versammlungszeit im Vordergrund. Was ist dabei aus rechtlicher und mathematischer Sicht zu beachten? TEXT – \*STEFANIE HAUSMANN



Die Themen Beschlussfähigkeit und Beschlussfassung erfordern vom Verwalter in mehrfacher Hinsicht detaillierte Kenntnisse, damit er frühzeitig anfechtbare oder gar nichtige Beschlüsse verhindern kann.

BILDER: 123RF.COM

## ► BESCHLUSSFÄHIGKEIT UND DEREN BERECHNUNG

Die Beschlussfähigkeit ist Voraussetzung für eine gültige Beschlussfassung durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer. Dabei ist die Versammlung nach Gesetz beschlussfähig, wenn die Hälfte der Stockwerkeigentümer, die zugleich die Hälfte der Wertquoten halten, anwesend oder vertreten sind (Art. 712p Abs. 1 ZGB). Somit verlangt der Gesetzgeber nicht die Mehrheit, sondern die Hälfte aller Stockwerkeigentümer und Wertquoten. Zwei Ausnahmen sind zu beachten: 1. Besteht das Stockwerkeigentum aus zwei Stockwerkeigentümern, müssen beide Stockwerkeigentümer an der Versammlung anwesend oder vertreten sein. 2. Weist ein Stockwerkeigentum eine ungerade Anzahl Stockwerkeigentümer auf, benötigt es für die Beschlussfähigkeit die Anwesenheit oder Vertretung der Mehrheit der Stockwerkeigentümer. Zur Berechnung der Beschlussfähigkeit wird auf die Berechnungsweise des einfachen Mehrs abgestellt. Es wird grds. die Anzahl Stockwerkeigentümer gezählt, wobei gemeinschaftliche Eigentümer lediglich als eine Person gelten (Art. 712o Abs. 1 ZGB) und ein Stockwerkeigentümer, der mehrere Anteile hält, bei der Berechnung der Beschlussfähigkeit als nur eine Person gezählt wird. Letzteres gilt auch dann, wenn ein Stockwerkeigentümer mit mehreren Stockwerkeinheiten gemäss Reglement bei der Beschlussfassung mehrere Stimmen hat.

☪  
**DER VERWALTER MUSS VOR ERÖFFNUNG DER VERSAMMLUNG UND VOR JEDER ABSTIMMUNG DIE BESCHLUSSFÄHIGKEIT ÜBERPRÜFEN.**  
☪

## LAUFENDE ÜBERPRÜFUNG DER BESCHLUSSFÄHIGKEIT

Der Verwalter muss vor Eröffnung der Versammlung und vor jeder Abstimmung die Beschlussfähig-

keit überprüfen. Es genügt nicht, wenn die Versammlung «bloss» zu Beginn beschlussfähig war. Vielmehr können auch vorübergehende oder dauernde Abwesenheiten nach Beginn der Versammlung (bspw. wegen Entgegennahme eines Telefonats oder Verlassen der Versammlung nach einer Wegweisung) die Beschlussfähigkeit blockieren. Bei Nichterreichen der Beschlussfähigkeit können keine gültigen Beschlüsse gefasst werden. Der Verwalter kann die Versammlung nur noch als informelles Informations- und Diskussionsgremium behandeln oder die Versammlung nicht eröffnen bzw. vorzeitig abbrechen.

## BESCHLUSSUNFÄHIGKEIT DER ERSTEN VERSAMMLUNG

War die erste Versammlung zufolge ungenügender Beteiligung von Beginn an beschlussunfähig oder musste sie wegen vorübergehender oder dauernder Abwesenheit zuvor Anwesender abgebrochen werden, ist grds. eine zweite Versammlung einzuberufen (Art. 712p Abs. 2 ZGB). Allerdings sind die Voraussetzungen an die Beschlussfähigkeit für die zweite Versammlung wesentlich tiefer. Erforderlich ist nur noch die Anwesenheit eines Drittels der Stockwerkeigentümer resp. deren Vertreter (Art. 712p Abs. 3 ZGB). Auf die sachbezogene Voraussetzung – Vertretung der Hälfte der Wertquoten – wird vollends verzichtet.

## DIE ABÄNDERUNG DER BESCHLUSSFÄHIGKEIT

Die gesetzlichen Bestimmungen zur Beschlussfähigkeit der ersten und der zweiten Versammlung sind nach herrschender Lehre relativ zwingend. Sie können

im Reglement erschwert, hingegen nicht erleichtert werden. Eine eigentliche Grenze für die Erschwerung gibt es mit Ausnahme des Rechtsmissbrauchsverbots nicht. Gemäss BGer schützt die Rechtsordnung jedoch keine Beschlussfähigkeitsbestimmungen, welche die Beschlussfassung in der Versammlung und somit die Verwaltung der Stockwerkeigentümergeinschaft blockieren würde. Weiter dürfen wohl nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung die Voraussetzungen der Beschlussfassung der zweiten Versammlung nicht strenger sein als für die erste Versammlung (zum ganzen Urteil des BGer 5A\_865/2011 vom 24. Mai 2011, E. 5.2).

#### **BESCHLUSSFASSUNG UND DEREN BE- RECHNUNG**

Nebst der Beschlussfähigkeit der Versammlung muss für das Fassen eines positiven Beschlusses zusätzlich das jeweilige Stimmquorum erreicht werden. Die Bestimmungen zur Versammlung im Stockwerk-

eigentumsrecht äussern sich nicht zu den Quoren. Sie sind den restlichen Bestimmungen zum Stockwerkeigentum und dem Miteigentums- und Vereinsrecht zu entnehmen.

#### **GESETZLICHE QUOREN**

Das Gesetz kennt bekanntlich drei Quoren (einfaches Mehr, qualifiziertes Mehr und Einstimmigkeit). Sieht das Gesetz oder die Gemeinschaftsordnung kein anderes Mehr vor, werden die Beschlüsse in der Versammlung mit dem einfachen Mehr gefasst. Danach wird ein Entscheid durch die grössere Anzahl an Stimmen herbeigeführt. Beim qualifizierten Mehr wird weiter die wirtschaftliche Beteiligung der Stockwerkeigentümer berücksichtigt. Es benötigt zusätzlich zum einfachen Mehr die Zustimmung derjenigen Stockwerkeigentümer, welche zusammen mehr als die Hälfte der Wertquoten halten. Schliesslich gibt es Beschlüsse, die von der Versammlung einstimmig zu fassen sind. Hier erfolgt die Beschlussfassung nicht nach ▶

ANZEIGE



Die Immobilien-Software  
von heute.  
Für heute und morgen  
und übermorgen.

Unsere beiden innovativen Software-Lösungen sind exakt auf die Bedürfnisse unserer Kunden ausgerichtet – die heutigen und die künftigen. So passt «Hausdata» perfekt für Privat- und Kleinverwaltungen, «Rimo» für Mittel- und Grossverwaltungen. Und damit das auch in Zukunft so bleibt, investieren wir laufend in die Weiterentwicklung unserer Produkte und Dienstleistungen.

Urs Rüdlinger, Geschäftsführer eXtenso IT-Services AG

*eXtenso*



dem demokratischen Entscheidverständnis, weshalb die Einstimmigkeit nur für ausserordentliche Fälle vorgesehen ist (BGE 131 III 459, E. 5.2). Besteht die Stockwerkeigentümergeinschaft einzig aus zwei Stockwerkeigentümern, sind Beschlüsse regelmässig einstimmig zu fassen.

### ABÄNDERBARKEIT GESETZLICHER QUOREN

Sofern die gesetzlichen Quoren dispositiver Natur sind, ist eine Abänderung im Reglement zulässig. Allerdings sind die allgemeinen Schranken der Rechtsordnung zu beachten (Art. 2 ZGB und Art. 27 ZGB sowie Art. 19/20 OR; siehe auch BGE 131 III 459, E. 5.3). Bei dispositiven Quoren kann gänzlich von den gesetzlichen Quoren abgewichen und es können neue Mehrheitserfordernisse eingeführt werden (z. B. Mehr nach Anzahl Stockwerkeinheiten oder ein Mehr nach Wertquoten).

### BERECHNUNG DER GESETZLICHER QUOREN

Der Gesetzgeber gibt auch für die gesetzlichen Quoren eine Berechnungsweise vor. Das einfache Mehr wird anhand der an der Versammlung anwesenden oder vertretenen Stockwerkeigentümern berechnet (Art. 67 Abs. 2 ZGB). Massgebend ist grds. das Kopfstimmrecht, d. h. jeder Stockwerkeigentümer hat unabhängig von der Anzahl Anteile, über die er verfügt, eine einzige Stimme (Art. 712m Abs. 2 ZGB i. V. m. Art. 67 Abs. 1 ZGB). Den gemeinschaftlichen Eigentümern eines Stockwerkanteils steht nur eine Stimme zu (Art. 712o Abs. 1 ZGB). In gewissen Fällen stellt sich Frage, ob bei der Berechnung des einfachen Mehrs alle im Grundbuch eingetragenen Stockwerkeigentümer oder

nur die an der Versammlung anwesenden oder vertretenen Stimmen gezählt werden müssen. Einige auf das Stockwerkeigentum anwendbare Bestimmungen zum Miteigentumsrecht verlangen nämlich in ihrem Wortlaut nach einen «Mehrheitsbeschluss aller Stockwerkeigentümer» (Art. 647a Abs. 2 ZGB, Art. 647c ZGB und Art. 649b Abs. 2 ZGB). Andererseits sieht die aufgrund des Verweises nach Art. 712m Abs. 2 ZGB anwendbare vereinsrechtliche Bestimmung von Art. 67 Abs. 2 ZGB nur die «Mehrheit der Stimmen der anwesenden Mitglieder» vor.

In diesen Fällen ist namentlich nach Wermelinger und Handschin/Wyttenbach – entgegen dem Wortlaut des Gesetzgebers – auf die Mehrheit der anwesenden und vertretenen Stockwerkeigentümer abzustellen. Die Berechnung des qualifizierten Mehrs gestaltet sich sodann zweistufig. Einerseits wird das Mehr nach Köpfen anhand der anwesenden oder vertretenen Kopfstimmen ermittelt. Andererseits wird für das Mehr nach Wertquoten auf sämtliche Wertquoten des gesamten im Stockwerkeigentum stehenden Grundstücks abgestellt. Die Berechnung der Einstimmigkeit klingt schliesslich vermeintlich einfach. Alle Stockwerkeigentümer müssen einem Beschluss zustimmen. Doch sind damit «alle» im Grundbuch eingetragenen Stockwerkeigentümer oder nur die an der Versammlung anwesenden oder vertretenen Stockwerkeigentümer gemeint? Diesbezüglich werden in der Lehre verschiedene Meinungen vertreten. Ein Teil der Lehre ist der Ansicht, dass ein einstimmiger Beschluss nur mit Zustimmung aller im Grundbuch eingetragenen Stockwerkeigentümer gefasst werden kann.

Namentlich Wermelinger stellt demgegenüber auf den Beschlussgegenstand ab. Für luxuriöse bauliche



**SO WIE DIE STOCKWERKEIGENTÜMER DIE DISPOSITIVEN GESETZLICHER QUOREN ABÄNDERN KÖNNEN, KÖNNEN SIE EIGENE REGELN FÜR DEREN BERECHNUNG BESCHLIESSEN.**



Massnahmen (Art. 647e Abs. 1 ZGB) setzt er auf die Zustimmung aller anwesenden oder vertretenen Stockwerkeigentümer, demgegenüber sieht er bspw. für die Abänderung der gesetzlichen Kompetenzen für Verwaltungshandlungen oder bauliche Massnahmen (Art. 712g Abs. 2 ZGB) die Zustimmung aller im Grundbuch eingetragenen Stockwerkeigentümer als genügend an.

### ABÄNDERUNG DER BERECHNUNGSART DER GESETZLICHEN QUOREN

So wie die Stockwerkeigentümer die dispositiven gesetzlichen Quoren abändern können, können sie eigene Regeln für deren Berechnung beschliessen. Für das einfache Mehr können bspw. nur die gültig abgegebenen Stimmen in der Berechnung des Quorums berücksichtigt und Stimmenthaltungen weggelassen werden. Für das qualifizierte Mehr ist es für den zweiten Teil – die Mehrheit an Wertquoten – möglich, auf das «Wertquotenmehr» der anwesenden oder vertretenen Stockwerkeigentümer und nicht auf alle Wertquoten des gesamten im Stockwerkeigentum stehenden Grundstücks abzustellen.

### FAZIT

Die Beschlussfähigkeit und die Beschlussfassung wirken namentlich in Bezug auf deren Berechnung ähnlich, sind aber in ihren Facetten sehr unterschiedlich. Entsprechend hoch sind die Anforderungen an den Verwalter. Beide Themen erfordern vom Verwalter detaillierte rechtliche und mathematische Kenntnisse, damit er frühzeitig anfechtbare oder gar nichtige Beschlüsse verhindern kann.

#### QUELLEN:

- 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.
- WERMELINGER AMÉDÉO, KOMMENTAR ZUM SCHWEIZERISCHEN ZIVILRECHT, TEILBAND IV 1C: DAS STOCKWERKEIGENTUM, ART. 712A-712T, 2. AUFL., ZÜRICH/BASEL/GENÈVE 2019.

Beim vorliegenden Beitrag handelt es sich um einen Auszug des Referats: «Quoren der Beschlussfähigkeit, Mehrheiten der Beschlussfassung: Rechtliches und Mathematisches» anlässlich der 8. Tagung zum Stockwerkeigentum des Europa Instituts an der Universität Zürich vom September 2022.



**\*STEFANIE HAUSMANN**

Die Autorin ist Rechtsanwältin sowie Vize-Präsidentin der Fachkammer Stockwerkeigentum SVIT und arbeitet bei der Baur Hürlimann AG, Rechtsanwältin und Notare in Baden.

ANZEIGE

SVIT VERLAG AG

Immobilienrecht  
Der Flächenbegriff  
im Mietrecht

aktuelle  
Fachliteratur:  
shop.svit.ch

Dr. jur. Christian Eichenberger  
Reihe «Immobilienwirtschaft kompakt»  
01.12 / 2022 / ISBN 978-3-9524851-6-3