

RICHTIGER ADRESSAT NACH EIGENTÜMER- WECHSEL

Eigentümerwechsel rund um Durchführungen von Stockwerkeigentümersammlungen bergen immer wieder Abgrenzungsfragen. Der vorliegende Artikel fasst die Pflichten von Verwaltung, Käufern und Verkäufern zusammen. TEXT – MICHEL DE ROCHE*



BILD: 123RF.COM

Käufer und Verkäufer müssen die Verwaltung zeitnah über Eigentümerwechsel informieren.

► DIE EINBERUFUNG VON STOCKWERKEIGENTÜMERVERSAMMLUNGEN

Adressat der Einladung zu einer Stockwerkeigentümersammlung sind die Stockwerkeigentümer. Jeder Eigentümer muss die Einladung zur Kenntnis nehmen können, sei dies, weil ihm diese zugestellt wurde oder weil ihm diese auf andere in der Gemeinschaftsordnung festgelegte Art zugänglich gemacht wurde. In letzterem Fall kann das z. B. auch über ein Portal eines Bewirtschaftungsstools erfolgen. Hat ein Stockwerkanteil mehrere Eigentümer, so haben diese sich für die Versammlung zwar auf eine Stimmabgabe zu einigen, die Einladung ist jedoch grundsätzlich allen Eigentümern zuzustellen. Davon kann bei Bekanntgabe einer gemeinsamen Zustelladresse oder aber auch aufgrund einer entsprechenden Reglementsbestimmung abgesehen werden. In diesen Fällen reicht die Zustellung an einen Vertreter.

EIGENTÜMERWECHSEL IM STOCKWERKEIGENTUM

Eigentum geht bekanntlich nicht mit Unterzeichnung des Kaufvertrages, sondern erst mit der Eintragung des Eigentümerwechsels im Grundbuch über. Zwischen Unterzeichnung und Vollzug des Kaufvertrages können ohne Weiteres einige Monate vergehen. Während dieser Zwischenphase bleibt der Verkäufer Eigentümer und damit auch vollwertiger Teilnehmer der Stockwerkeigentümersammlung.

Die Verwaltung hat die Einladung an den Eigentümer zu richten, der im Zeitpunkt des Versands der Einladung im Grundbuch eingetragen ist. Fraglich ist nun, wie die Verwaltung im Falle eines Eigentümerwechsels rund um den Zeitpunkt der Versammlung vorzugehen hat. Dabei sind vier Fälle denkbar: Es kann sein, dass der Eigentümerwechsel bereits vor der Einladung erfolgt ist. Der Eigentümerwechsel kann genau

STOCKWERKEIGENTUM

Der Trend zum Stockwerkeigentum hält ungebrochen an. Während in ländlichen Regionen das Einfamilienhaus nach wie vor die Wohneigentumsform der Wahl ist, ist das Stockwerkeigentum in urbanen Gebieten der wichtigste Treiber des «Wohnens in den eigenen vier Wänden».

Aber das Stockwerkeigentum hat aus rechtlicher und gesellschaftli-

cher Sicht eine ungleich höhere Komplexität als Einfamilienhäuser. Mit einer kleinen Auswahl der brennenden Themen setzen sich die Beiträge in dieser Ausgabe mit dem Schwerpunktthema Stockwerkeigentum auseinander. Die Liste der Fragestellungen liesse sich fast grenzenlos erweitern.

Nicht umsonst ist auch in Bern der Ruf nach einer Revision des Rechts

zum Stockwerkeigentum laut. Einfach ist das nicht. Das geltende Recht muss eine Vielzahl von möglichen Konstellationen abdecken und soll die Gemeinschaften in ihrer Gestaltungsfreiheit nicht einengen. Gefordert sind die Verfasser der Reglemente bei der Begründung und die Verwaltungen im Betrieb. Sie sind die Dreh- und Angelpunkte für den reibungslosen Betrieb.

DIE MÖGLICHEN ZEITPUNKTE EINES EIGENTÜMERWECHSELS UND DEREN FOLGEN

Grafik: Autor



zwischen dem Versand der Einladung und dem Datum der Versammlung stattfinden, ohne dass die Verwaltung Kenntnis vom Eigentümerwechsel hat, weil sie nicht darüber informiert worden ist. Im besseren Fall hat die Verwaltung Kenntnis vom Eigentümerwechsel. Schliesslich kann der Eigentümerwechsel auch erst nach der Versammlung stattfinden.

EIGENTÜMERWECHSEL VOR EINLADUNG UND VERSAMMLUNG

Mit dem Eigentumsübergang verliert der Verkäufer seine Eigenschaft als Stockwerkeigentümer. Dem entsprechend ist er auch weder an die Versammlung einzuladen noch hat er ein Teilnahmerecht. Professor Amédéo Wermelinger weist diesbezüglich – zu Recht – darauf hin, dass z. B. für die Genehmigung der Jahresrechnung und die Kostenverteilung durchaus ein Interesse des Verkäufers an den Abstimmungen besteht. Er vertritt diesbezüglich die Auffassung, dass der Verkäufer in diesen Fällen auch eine Einberufung erhalten müsse. Nach Ansicht des Unterzeichneten gilt dies nicht in dieser Absolutheit. Wie gesehen verliert der Verkäufer seine Eigentümerstellung und damit auch

sein Teilnahme- und Stimmrecht an der Versammlung. Insoweit er diese Rechte ausüben will, so hat er sich im Kaufvertrag entsprechende Rechte zu sichern. Dies kann er beispielsweise tun, indem der Käufer verpflichtet wird, dem Verkäufer das Datum der Versammlung sowie die Traktanden zu übermitteln. Zudem kann der Verkäufer sich die entsprechenden Vertretungs- oder Instruktionsrechte einräumen lassen.

EIGENTÜMERWECHSEL VOR VERSAND DER EINLADUNG

Hat die Verwaltung keine Kenntnis vom Eigentümerwechsel, wird sie die Einladung an den bisherigen Eigentümer versenden. Fraglich ist in diesem Fall, ob die Einladung rechtsgültig erfolgt ist oder ob sie an einem Mangel leidet, weil der neue Eigentümer nicht gültig eingeladen wurde. Der redliche Verkäufer wird die Einladung in der Regel dem Käufer übermitteln. Dieser setzt sich dann mit der Verwaltung in Verbindung, legitimiert sich als neuen Eigentümer und nimmt schliesslich an der Versammlung teil. Problematisch wird es dann, wenn diese Informationen nicht, bzw. nicht rechtzeitig an den neuen Eigentümer fließen. ▶

ANZEIGE

Eröffnung: Juni 2023

Zeitnah vom Home ins Office.

In nur 7 Minuten zum Zürich Hauptbahnhof: Mit Büros im Franklinturm sind beste Verkehrsverbindungen garantiert.

Mobilität und mehr
franklinturm.ch

FRANKLIN TURM

Die Verwaltung ist nicht gehalten, vor dem Versand der Einladung jeweils einen aktuellen Grundbuchauszug einzuholen, um die Eigentümerstellungen zu überprüfen. Vielmehr liegt es in der Verantwortung von Käufer und Verkäufer, die Verwaltung über den Wechsel zu informieren. Eine Beschlussanfechtung des Käufers wegen nicht, bzw. nicht fristgerecht erfolgter Einladung ist ohne Erfolgsaussichten. Dies deshalb, weil der Käufer mit der unterlassenen Information über den Eigentümerwechsel selbst die Ursache für die mangelhafte Einladung gesetzt hat.

EIGENTÜMERWECHSEL NACH VERSAND DER EINLADUNG, ABER VOR DER VERSAMMLUNG

Mit der Zustellung der Einladung an den bisherigen Eigentümer erfüllt die Verwaltung ihre Verpflichtung zur ordnungsgemässen Einberufung der Versammlung. Hat die Verwaltung vor dem Versand der Einladungen Kenntnis vom Eigentumsübergang vor der Versammlung, so ist der Käufer auch zur Versammlung einzuladen. Da ein Eigentümerwechsel aber u. U. zu einem späteren Zeitpunkt als vereinbart stattfinden kann (z. B. Bauverzögerungen oder Zahlungsverzögerungen des Käufers), kann es Sinn machen, sowohl Käufer als auch Verkäufer zur Versammlung einzuladen, unter gleichzeitigem Hinweis, dass nur der Eigentümer im Zeitpunkt der Versammlung teilnahme- und stimmberechtigt ist.

Hat die Verwaltung jedoch keine Kenntnis vom geplanten Eigentümerwechsel, so hat der Verkäufer nach Ansicht des Unterzeichneten als Nebenpflicht aus dem Kaufvertrag den Käufer über die Einladung zu informieren und so dem Käufer die Teilnahme an der Versammlung zu ermöglichen.

EIGENTÜMERWECHSEL NACH DER EINLADUNG UND DER VERSAMMLUNG

Findet der Eigentümerwechsel nach der Einladung und der Versammlung statt, so hat die Verwaltung diesbezüglich keinerlei Verpflichtungen. Sobald die Verwaltung Kenntnis vom Eigentümerwechsel hat, hat sie künftige Zustellungen an den neuen Eigentümer zu machen. Fraglich ist, ob dem neuen Eigentümer allenfalls Anfechtungsrechte zukommen, wenn er mit den gefassten Beschlüssen nicht einverstanden ist. Insoweit der Verkäufer einem Beschluss zugestimmt hat, so tritt der Käufer nach Ansicht des Unterzeichneten in die Stellung des Verkäufers ein, eine Anfechtungsmöglichkeit besteht dann bereits aus diesem Grund nicht. Läuft jedoch die Anfechtungsfrist von 30 Tagen noch, so kann der Käufer für den Fall der Nichtzustimmung oder der Stimmenthaltung zum angefochtenen Beschluss eine Anfechtungsklage einreichen, sofern es materielle Gründe dafür gibt.

Vor allem bei längeren Fristen zwischen Vertragsabschluss und Vollzug des Kaufvertrages macht es Sinn, wenn der Käufer den Verkäufer im Rahmen des Kaufvertrages dazu verpflichtet, ihn über alle Versammlungen und Traktanden zu informieren und dessen Meinung zu diesen einzuholen, insoweit diese Beschlüsse Auswirkungen auf die Rechtsposition des Käufers haben werden. Allenfalls kann der Käufer den Verkäufer an diesen Versammlungen bereits vertreten, damit er sich in die Diskussion einbringen kann.

FAZIT

Eigentümerwechsel betreffen die Verwaltung in verschiedenen Konstellationen. Grundlegend ist jedoch die Verpflichtung von Käufer und Verkäufer, die Verwaltung über einen bevorstehenden oder bereits erfolgten Eigentümerwechsel möglichst frühzeitig zu informieren. Dann – und nur dann – hat die Verwaltung auch den neuen Eigentümer bei der Einberufung künftiger Versammlungen zu berücksichtigen. ■



*MICHEL DE ROCHE

Der Autor ist Anwalt mit Büro in Basel. Er berät und vertritt vor allem Kunden aus dem Immobilienbereich. Er ist zudem Präsident der Fachkammer Stockwerkeigentum des SVIT.

ANZEIGE

Ihr Partner für Konfliktlösungen im Stockwerkeigentum

Als ausgebildeter Mediator SDM-FSM mit eidg. Fachausweis als Immobilienbewirtschafter berätet und begleitet Michel Wyss Sie kompetent bei Konflikten rund um die Immobilienbetreuung.

wyss  **LIEGENSCHAFTEN** Coabit

Parkstrasse 6 | CH-3084 Wabern | +41 31 534 00 14
team@wyssliegenschaften.ch | www.wyssliegenschaften.ch

SDM-FSM
Schweizerischer Dachverband Mediation
Fédération Suisse des Associations de Médiation
Federazione Svizzera delle Associazioni di Mediazione

SVIT
STWE SCHWEIZ