

BEANSTANDUNG DES PROTOKOLLS

Aktuelles aus der Rechtsberatung der Fachkammer Stockwerkeigentum SVIT: Gilt ein Protokoll als genehmigt, wenn innert Beanstandungsfrist von den Stockwerkeigentümern kein Berichtigungsantrag gestellt wird?

TEXT – STEFANIE HAUSMANN*



Soll das Protokoll vor der nachfolgenden Stockwerkeigentümerversammlung genehmigt, resp. der Protokollführer entlastet werden, benötigt es eine Grundlage in der Gemeinschaftsordnung.

BILD: ZVG

► GENEHMIGUNG DES PROTOKOLLS

In der Praxis wird von den Bewirtschaftern von Stockwerkeigentum an der Stockwerkeigentümerversammlung das Protokoll genehmigt. Ein solcher Genehmigungsakt ist rein formeller Natur. Er ist vom Gesetzgeber nicht vorgesehen. Die Genehmigung des Protokolls durch die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer ist also keine Voraussetzung für die Inkraftsetzung eines Protokolls. Es handelt sich im Grunde «nur» um eine Entlastung des Protokollführers; im Sinne einer «Décharge». Anderes gilt nur, wenn in der Gemeinschaftsordnung eine entsprechende Bestimmung vorgesehen ist.

BERICHTIGUNG DES PROTOKOLLS

Die Stockwerkeigentümer haben ein Berichtigungsrecht. Sie können verlangen, dass ein mangelhaft verfasstes Protokoll vom Protokollführer korrigiert wird. Dies ist namentlich dann der Fall, wenn es unvollständig ist oder unpräzise oder falsch formuliert wurde. Wird vom Berichtigungsrecht kein Gebrauch gemacht, gelangt ein falsch protokollierter Beschluss trotzdem zur Anwendung. Gleiches gilt, wenn eine Berichtigung erfolglos verlangt wird und gerichtlich nicht durchgesetzt werden kann.

ZEITPUNKT DER GENEHMIGUNG

Die Berichtigung des Protokolls kann an sich bis zur nachfolgenden Stockwerkeigentümerversammlung verlangt werden. Findet nur eine ordentliche und keine zusätzliche ausserordentliche Stockwerkeigentümerversammlung statt, können die Stockwerkeigentümer grundsätzlich ein Jahr lang von ihrem Berichtigungsrecht Gebrauch machen. Deshalb und weil die Genehmigung des Protokolls unter Vorbehalt einer anderslautenden Bestimmung in der Gemeinschaftsordnung fakultativ ist, sehen die Bewirtschafter von Stockwerkeigentum teilweise vom Genehmigungsakt ab. Das heisst, sie lassen das Protokoll nicht mehr von der Stockwerkeigentümerversammlung genehmigen. Stattdessen setzen sie den Stockwerkeigentümern mit Versand des Protokolls eine Frist zur Beanstandung. Geht innert Frist kein Antrag auf Berichtigung des Protokolls ein, sehen sie das Protokoll als stillschweigend genehmigt an. Doch was ist, wenn ein Stockwerkeigentümer die Beanstandungsfrist unbenutzt verstreichen lässt und zu einem späteren Zeitpunkt eine Berichtigung verlangt? Darf er das?

REGLEMENTARISCHE BEANSTANDUNGSFRIST

Dem Stockwerkeigentümer kann nicht ohne Weiteres eine Beanstandungsfrist

gesetzt werden. Soll das Protokoll vor der nachfolgenden Stockwerkeigentümerversammlung genehmigt, resp. der Protokollführer entlastet werden, benötigt es eine Grundlage in der Gemeinschaftsordnung. Gibt es keine solche Grundlage, kann ein Stockwerkeigentümer theoretisch bis zur nächsten Stockwerkeigentümerversammlung eine Berichtigung des Protokolls verlangen. Wird schliesslich das Protokoll nicht an der nächsten Stockwerkeigentümerversammlung genehmigt, kann an sich ein Stockwerkeigentümer auch noch darüber hinaus eine Berichtigung verlangen.

Es empfiehlt sich daher, ein (kürzeres) Berichtigungsrecht des Protokolls in der Gemeinschaftsordnung einzuführen. So schlägt Wermelinger beispielsweise vor, im Reglement eine Beanstandungsfrist von 14 Tagen einzuführen, und verknüpft dieselbe sogar mit einer Pflicht zur umgehenden Beantwortung durch den Bewirtschafter. Eine umgehende Beantwortung scheint für einen Bewirtschafter in der Hektik des Alltages zwar unmöglich. Entsprechend mag man geneigt sein, diesen Vorschlag als nicht praxistauglich und als zu theoretisch zu bezeichnen. Sieht man aber genau hin, dürften die Vorteile überwiegen:

Gemäss Art. 75 ZGB können Beschlüsse innert Monatsfrist nach Kenntnis beim Richter angefochten werden. Die Frist beginnt für alle an der Stockwerkeigen-

tümerversammlung anwesenden oder vertretenen Stockwerkeigentümer nach der Versammlung bzw. für die abwesenden und nicht vertretenen Stockwerkeigentümer nach Kenntnis der Beschlüsse (und damit üblicherweise mit Erhalt des Protokolls) zu laufen. Gilt nun ein kürzeres Berichtigungsrecht von beispielsweise 14 Tagen mit umgehender Beantwortungsfrist, wird einerseits dem Stockwerkeigentümer erlaubt, vorerst eine Berichtigung des Protokolls zu verlangen und die Rückmeldung des Bewirtschafter abzuwarten. Bei Bedarf kann er immer noch innert Monatsfrist eine Anfechtungsklage einreichen. Anderes könnte ggf. nur in Bezug auf die an der Versammlung anwesenden oder vertretenen Stockwerkeigentümer gelten, wenn das Protokoll nicht zeitnah nach der Stockwerkeigentümerversammlung verschickt wurde. Andererseits wird dem Bewirtschafter ermöglicht, dass das Protokoll bereits nach 14 Tagen genehmigt ist und er die Genehmigung nicht auf die nachfolgende Stockwerkeigentümerversammlung traktandieren muss; dass er zeitnah die Beschlüsse der Stockwerkeigentümerversammlung umsetzen kann, ohne eine Protokollberichtigung zu «befürchten»; und dass er ggf. durch umgehende Beantwortung eines Berichtigungsantrages Unstimmigkeiten klären und dadurch den Gang vor das Friedensrichteramts bzw. das Gericht sparen kann.

EXKURS

Fraglich ist, ob der Bewirtschafter von Stockwerkeigentum das Protokoll von sich aus berichtigen kann oder ob die Berichtigung auf die nächste Versammlung der Stockwerkeigentümer traktandiert werden muss. Soweit lediglich Tippfehler und dgl. beanstandet werden, kann nach vorliegender Ansicht eine Berichtigung durch den Bewirtschafter vorgenommen werden. Es ist aber auch denkbar, dass das Protokoll beispielsweise in Bezug auf Beschlussergebnisse unpräzise oder falsch formuliert wurde; z. B. 4 Ja-Stimmen gegen 2 Nein-Stimmen anstatt 2 Ja-Stimmen gegen 4 Nein-Stimmen. In solchen Situationen tut der Bewirtschafter von Stockwerkeigentum gut daran, die Berichtigung des Protokolls auf die nächste Versammlung der Stockwerkeigentümer zu traktandieren (und nicht von sich aus Beschlüsse abzuändern). Der Stockwerkeigentümer, welcher von seinem Berichtigungsrecht Gebrauch macht, ist im Gegenzug gut beraten, innert Frist eine Anfechtungsklage einzureichen und einen Antrag auf Sistierung des Verfahrens zu stellen. Da die Stockwerkeigentümergeinschaft im Falle einer Anfechtungsklage ohnehin einen Prozessführungsermächtigungsbeschluss treffen muss, dürfte in der Regel eine ausserordentliche Stockwerkeigentümerversammlung einberufen werden müssen. Anlässlich dieser Stockwerkeigentümerversammlung kann als Erstes über die Berichtigung des Protokolls Beschluss gefasst

werden, bzw. es kann ein neuer Beschluss gefasst werden, der den angefochtenen Beschluss ersetzt. Fällt dieser Beschluss positiv aus, kann die Anfechtungsklage immer noch zurückgezogen werden.

FAZIT

Nach dem Gesagten kann dem Stockwerkeigentümer ohne reglementarische Grundlage keine Beanstandungsfrist gesetzt werden. Soll das Protokoll vor der nächsten Stockwerkeigentümerversammlung genehmigt, bzw. gänzlich von der Genehmigung des Protokolls durch die Stockwerkeigentümerversammlung abgesehen werden, ist im Reglement ein Berichtigungsrecht mit einer kürzeren Frist einzuführen (sollte eine solche nicht bereits vorgesehen sein). Darüber hinaus ist es im Interesse aller, ein kürzeres Berichtigungsrecht mit einer umgehenden Pflicht zur Beantwortung durch den Bewirtschafter zu verknüpfen. ■

LITERATURVERZEICHNIS
WERMELINGER AMÉDÉO, DAS STOCKWERKEIGENTUM, SVIT
KOMMENTARE, 3. AUFL., ZÜRICH/GENÈVE 2023.



*STEFANIE HAUSMANN

Die Autorin ist Rechtsanwältin bei Baur Hürliemann AG, Rechtsanwältin und Notarin, in Baden und Präsidentin der Fachkammer Stockwerkeigentum SVIT.

ANZEIGE

THE MOBILITY HOUSE >>>

Lass die Elektromobilität einziehen - mit einer 360° Ladelösung für deine Immobilie

- Unterstützung bei Planung, Aufbau und Betrieb
- Eine Ladelösung für alle Anforderungen, heute und in Zukunft
- Herstellerneutrales Ladesystem für maximale Flexibilität
- Volle Kostentransparenz vom Angebot bis zur Abrechnung

