

# 10 Fragen zur Versammlung der Stockwerkeigentümer

## 1 Müssen Stockwerkeigentümer regelmäßig eine Versammlung durchführen?

Ja. Mindestens einmal im Jahr, um das Geschäftsjahr abzuschliessen. Normalerweise geschieht das innerhalb der ersten sechs Monate nach Ablauf des Geschäftsjahrs.

## 2 Wie wird die Stockwerkeigentümersammlung einberufen?

Durch den Verwalter. Ist kein Verwalter ernannt worden, kann jeder einzelne Stockwerkeigentümer eine ordentliche Versammlung einberufen. Form, Frist und Inhalt der Einladung sollten im Reglement geregelt sein. Die Eigentümer müssen wissen, worüber abgestimmt wird und wie viel neue Vorhaben kosten sollen. Und sie müssen genug Zeit zur Verfügung haben, um sich eine Meinung über die angekündigten Traktanden zu bilden.

## 3 Wie kommen Themen auf die Traktandenliste?

In der Regel legt die Verwaltung die Traktanden fest. Aber auch die einzelnen Eigentümer können Anträge formulieren und der Verwaltung schicken. Diese setzt dann den Antrag auf die Traktandenliste. Die Eigentümersammlung darf nur über Geschäfte abstimmen, die traktandiert wurden.

## 4 Können Eigentümer eine ausserordentliche Versammlung erzwingen?

Ja. Laut Gesetz kann mindestens ein Fünftel der Eigentümer verlangen, dass der Verwalter eine Versammlung einberuft. Die Mindestzahl von einem Fünftel kann im Reglement reduziert werden.

## 5 Lassen sich Beschlüsse auch ausserhalb der Versammlung fassen?

Ja, mit einer schriftlichen Abstimmung. Dabei erhalten alle Mitglieder ein Schreiben mit der Schilderung des Geschäfts und der Aufforderung, ein Ja oder ein Nein zurückzuschicken. Schriftliche Beschlüsse sind nur gültig, wenn alle Eigentümer zustimmen.



## 6 Kann man sich an der Versammlung vertreten lassen?

Ja. Sowohl Miteigentümer als auch Drittpersonen kommen als Vertreter in Frage. Der vertretene Eigentümer sollte seinem Vertreter eine schriftliche Vollmacht mitgeben und auch gleich festlegen, wie er bei den einzelnen Geschäften abstimmen soll.

## 7 Wann ist die Versammlung beschlussfähig?

Mindestens die Hälfte aller Eigentümer muss anwesend oder vertreten sein. Zudem muss mindestens die Hälfte aller Stockwerkanteile vertreten sein.

## 8 Welche Mehrheiten sind für einen Beschluss erforderlich?

Das hängt von der Art des Geschäfts ab. Grundsätzlich kommt ein Beschluss zustande, wenn mehr als die Hälfte der anwesenden und vertretenen Eigentümer zustimmt (einfaches Mehr). Wird über Angelegenheiten von besonderer Bedeutung oder grösserer finanzieller Tragweite entschieden, ist die Zustimmung der Mehrheit der anwesen-

den und vertretenen Eigentümer notwendig, die zugleich über den grösseren Wertanteil verfügen (qualifiziertes Mehr). Für Beschlüsse, die stark in die Rechtsstellung des Einzelnen eingreifen, verlangt das Gesetz Einstimmigkeit.

## 9 Sind unkorrekt zustande gekommene Beschlüsse unwirksam?

Nein. Nur Beschlüsse, die gegen zwingende Gesetznormen oder die Struktur des Stockwerkeigentums verstossen, sind rechtlich bedeutungslos. Weniger schwerwiegende Verstösse gegen das Gesetz oder die Gemeinschaftsordnung müssen angefochten werden, sonst sind sie verbindlich.

## 10 Wie kann man sich gegen einen Versammlungsbeschluss wehren?

Einen mangelhaften Beschluss muss man innerhalb eines Monats seit Kenntnisnahme bei der Schlichtungsbehörde anfechten. Nimmt ein Stockwerkeigentümer an der Versammlung teil, läuft die Frist ab diesem Datum, bei Abwesenheit ab Erhalt des Protokolls.

*Stephan Heiniger*