

Der Landanzeiger

Wochenzeitung für den Grossraum Aarau • 50'000 Exemplare • Alle Haushaltungen

RATGEBER RECHT



Urs Bolliger, Eidg. dipl. Immobilientreuhänder

Anträge an die Versammlung der Stockwerk-Eigentümergeinschaft

3. November 2022

Ausgangslage: Es liegt im Aufgabengebiet der Bewirtschafterin (früher Verwalter genannt), die jährlich durchzuführende Versammlung vorzubereiten und nach den reglementarischen und gesetzlichen Vorgaben die EigentümerInnen dazu einzuladen. Im Rahmen dieser Tätigkeit hat diese eine Traktandenliste zu erstellen. Neben den Standardthemen (Versammlungsablauf, Protokoll der letzten Versammlung, Jahresrechnung, Budget und Verschiedenes) sind darin, Anträge für Verwaltungshandlungen oder zu baulichen Massnahmen zur Werterhaltung zu traktandieren. Ein «Traktandierungsrecht» steht auch der Anzahl von EigentümerInnen zu, welche zusammen die Einberufung einer Versammlung verlangen können. Ein solcher Traktandierungsanspruch einer einzelnen Eigentümerin oder eines einzelnen Eigentümers wird in der Rechtslehre jedoch verneint. Ein Begehren zur Traktandierung eines Geschäfts muss demnach im Normalfall von 1/5 der EigentümerInnen gestellt werden.

Die Versammlung kann verbindlich nur über Themen beschliessen, welche «gehörig» traktandiert und angekündigt wurden. Ausnahmen sind nur im Rahmen einer

Universalversammlung möglich. Eine solche ist gegeben, wenn alle EigentümerInnen an der Versammlung anwesend sind.

Wie ausgeführt, hat eine einzelne Eigentümerin/ein einzelner Eigentümer keinen gesetzlichen Traktandierungsanspruch. Jedoch kann jede Eigentümerin/jeder Eigentümer an der Versammlung Anträge zu angekündigten Traktanden stellen. Dies entspricht dem Meinungsäusserungsrecht, welches allen anwesenden Personen im Rahmen der Versammlung zusteht. Dabei handelt es sich um «Ordnungsanträge», welche sich auf den geplanten Ablauf der Versammlung oder beispielsweise die Teilnahme von Gästen beziehen und um «Sachanträge», welche zur Ergänzung von traktandierten Geschäften gestellt werden können.

Eine rechtsverbindliche Beschlussfassung ist an die einleitend erwähnten Erfordernisse gebunden. Dazu gehört die Fristeinhaltung der Information aller EigentümerInnen sowie die Vollständigkeit des jeweiligen Antrages. Aus den Ausführungen und Beilagen zu einem Antrag muss klar ersichtlich sein, um welche Art von Massnahme es sich handelt. Beizulegen sind Bilder, Pläne, Produktdokumentationen und Angebote, aufgrund derer die Kosten beurteilt werden können. Der Antrag muss zudem die Antragsteller, einen Vorschlag für die Realisierung sowie Hinweise zum erforderlichen Stimmenquorum enthalten. Ergänzend dazu können AntragstellerInnen Zusatzanträge zur Finanzierung des Vorhabens formulieren. Wird beantragt, dass eine geplante Massnahme aus dem Erneuerungsfonds bezahlt werden soll, müssen dabei zwingend die entsprechenden reglementarischen Bestimmungen beachtet werden.

Viele Anträge werden nicht einstimmig gefällt. EigentümerInnen, welche mit einem Beschluss nicht einverstanden sind, haben das Recht, diesen anzufechten. Dabei ist zu beachten, dass nur Anträge angefochten werden können, welche gesetzliche oder reglementarische Bestimmungen verletzen, da Gerichte nicht die Zweckmässigkeit einer Massnahme beurteilen. Das Protokoll der Versammlung muss die Legitimation der Anfechtung dokumentieren, indem entsprechende Gegenstimmen (Enthaltungen reichen nicht) namentlich protokolliert sind.

Immobilien-Fragen können gestellt werden an:

Urs Bolliger Bolliger Neukom Treuhand

Herzogstrasse 14, 5001 Aarau

E-Mail: bolliger@bntreuhand.ch