



Urs Bolliger

**Eidg. dipl.
Immobilientreuhänder**

**Bolliger Neukom Treuhand
Herzogstrasse 14
5001 Aarau**

Region

Beschlüsse und deren Protokollierung im Stockwerkeigentum

Die Versammlung der StockwerkeigentümerInnen ist beschlussfähig, wenn die Hälfte der EigentümerInnen, welche zudem die Hälfte der Wertquoten vertreten, an der Versammlung anwesend oder vertreten sind. Beim Zählen wird auf das einfache Mehr abgestellt, wobei bei gemeinschaftlichen Einheiten und bei Einzelpersonen, welche mehrere Objekte halten, nur eine Person gezählt werden darf. Dies im Unterschied zu möglichen reglementarischen Regelungen, nach denen einer Eigentümerschaft, welche mehrere Objekte besitzt, bei der Beschlussfassung eine entsprechende Stimmkraft zugestanden werden muss.

Es sind drei Arten von Anträgen zu unterscheiden: Beschlüsse zu einfachen Verwaltungshandlungen und notwendigen, baulichen Massnahmen erfolgen nach der Stimmkraft der Mehrheit der an der Versammlung anwesenden EigentümerInnen. Nützliche, bauliche Massnahmen erfordern die Mehrheit der anwesenden EigentümerInnen, welche gleichzeitig die Mehrheit der Wertquoten vertreten. Bei Beschlüssen zu luxuriösen Massnahmen oder solchen, welche lediglich der Verschönerung der Anlage oder der Bequemlichkeit dienen, muss grundsätzlich von dem Erfordernis der Einstimmigkeit ausgegangen werden. Dasselbe gilt nach aktueller Rechtsprechung auch für Beschlüsse zu Anträgen, welche von Einzelpersonen oder einer Minderheit der EigentümerInnen eingebracht werden. Dabei geht der Gesetzgeber aufgrund der als «Partikularinteressen» einzustufenden Themen ebenfalls von luxuriösen Massnahmen aus.

Ergänzend seien zwei Punkte zusätzlich erwähnt: Fassadenelemente wie Fenster, Storen oder Terrassen und Balkone sind grundsätzlich gemeinschaftliche Teile. Zu oder an solchen können einzelnen EigentümerInnen jedoch Sondernutzungsrechte sowie Unterhaltspflichten zugewiesen werden. Will eine Eigentümerschaft Veränderungen an solchen Teilen vornehmen, hat sie vorher jedenfalls einen Antrag an die Versammlung zu stellen und einen entsprechenden Beschluss zu erwirken. Bei Massnahmen zum «Realersatz» ist im Normalfall vom Erfordernis einer einfachen Mehrheit auszugehen. Plant die Eigentümerschaft Massnahmen, welche das äussere Erscheinungsbild der Liegenschaft – wesentlich – verändern, muss davon ausgegangen werden, dass ein solcher Antrag nur mit einem einstimmigen Beschluss rechtskräftig erhoben werden kann.

Das zweite Thema umfasst Beschlüsse zur Ausführung von luxuriösen, baulichen Massnahmen. Ein solcher kann auch mit einer qualifizierten Mehrheit zustande kommen. Dies bedingt jedoch, dass die nicht zustimmenden EigentümerInnen durch die Massnahme nicht beeinträchtigt werden. Zudem muss die zustimmende Mehrheit der StockwerkeigentümerInnen sowohl die Investitionskosten als auch später anfallende Unterhaltskosten unter sich aufteilen. Das Vorgehen muss zudem bereits in der Antragstellung klar ausformuliert werden.

Die Ergebnisse der Beschlüsse müssen im Protokoll umfassend dokumentiert werden. Bereits bei der Einladung zur Versammlung muss darauf geachtet werden, dass Anträge umfassend erläutert und dokumentiert sind. Im Protokoll sind nicht zustimmende Personen namentlich festzuhalten. Nur diesen steht anschliessend Recht zur Anfechtung – eines Beschlusses zu. Der Versand des Protokolls ist gesetzlich nicht befristet. Es ist aber im Interesse des Verfassers, der Verfasserin, dass dieser Schritt rasch umgesetzt wird. Das Protokoll sollte wenige Tage nach der Versammlung verschickt oder den EigentümerInnen zur Verfügung gestellt (Publikation im Extranet) werden. Auch für die Genehmigung des Protokolls sieht das Gesetz keine Fristen vor. Es macht aber Sinn, im Protokoll darauf hinzuweisen, dass Ergänzungsvorschläge oder Änderungsanträge innert 30 Tagen dem/der Verfasser/in mitzuteilen sind. So gilt das Protokoll anschliessend als genehmigt und die formelle Gutheissung kann an der nächsten Versammlung unkompliziert erledigt werden. Urs Bolliger, Eidg. dipl. Immobilientreuhänder

Immobilien-Fragen können gestellt werden an:

Urs Bolliger
Bolliger Neukom Treuhand
Herzogstrasse 14
5001 Aarau
E-Mail: bolliger@bntreuhand.ch
www.bntreuhand.ch