

# Der Landanzeiger

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

---

## RATGEBER RECHT



Urs Bolliger, Eidg. dipl. Immobilientreuhänder

### Versammlungen bei Stockwerkeigentümer-Gemeinschaften

15. April 2021

**AUSGANGSLAGE | *Im ersten Quartal des Jahres steht die Durchführung der Versammlungen von Stockwerk- und Miteigentümergeinschaften an, deren Geschäftsjahr am 31.12. geendet hat. Unter den aktuellen Einschränkungen dürfen sich jedoch höchstens 10 Personen zusammenfinden. Es stellt sich daher für viele Gemeinschaften die Frage, wie die anstehende Versammlung / Beschlussfassung durchgeführt werden kann. Mit zu beachten sind die Hinweise im Reglement.***

*Im Sommer 2020 hat der Bundesrat die Covid-19-Verordnung 3 erlassen und in dieser auch die Rahmenbedingungen zur Durchführung von Generalversammlungen beschlossen. Bis Ende 2021 besteht auf dieser Basis die Möglichkeit, eine schriftliche Abstimmung durchzuführen. Diese Form der Abstimmung ergänzt die unter bestimmten Bedingungen mögliche Durchführung eines*

*Zirkularverfahrens. Die vom Bundesrat erlassene Weisung ermöglicht eine schriftliche Abstimmung gemäss den gesetzlichen und reglementarischen Quoren. Wogegen das Zustandekommen eines Zirkularbeschlusses immer Einstimmigkeit voraussetzt. Zur gültigen Abgabe einer schriftlichen Beschlussfassung muss jedoch die Unterschrift der jeweiligen Eigentümerschaft vorliegen. Am einfachsten dürfte diese Vorgabe erfüllt werden, indem den EigentümerInnen ein Stimmzettel per Post zugestellt wird. Die Stimmzettel müssen bis spätestens am Tag der geplanten Versammlung zurückgeschickt werden. Noch nicht abschliessend geklärt sind Fragen zum Umgang mit fehlenden Stimmzetteln (Enthaltungen) und zur Gültigkeit einer Abstimmung mit ungenügender Stimmbeteiligung. Zu beachten ist jedoch, dass die erfolgreiche Durchführung einer schriftlichen Abstimmung auch von der Dokumentation und den Erläuterungen zu den Anträgen abhängig ist. Komplexe Fragestellungen und Anträge, vor deren Beschlussfassung eine Diskussion im Plenum zu erwarten ist, sollten eher nicht im Rahmen einer schriftlichen Abstimmung erhoben werden. Solche Anträge – sofern sie aufgeschoben werden können – sollten auf die nächste ordentliche Versammlung verschoben werden. Bei unaufschiebbaren Anträgen für bauliche oder organisatorische Massnahmen sollten die Ausführungen der Bewirtschafterin durch Hinweise des Ausschusses oder die Ausführungen eines/r entsprechenden Fachexperten/Fachexpertin ergänzt werden.*

*Auf dieser Basis können sich die EigentümerInnen ein erweitertes Bild zur Ausgangslage machen. Für die Beantwortung von zusätzlichen Fragen kann die Bewirtschafterin eine Hotline einrichten. Bei der Beantwortung dieser Fragen muss darauf geachtet werden, dass allen EigentümerInnen die eingegangenen Fragen und die entsprechenden Antworten zugestellt werden. Die Anordnung einer schriftlichen Abstimmung liegt im Ermessen der beauftragten Bewirtschafterin. Eine Anfechtung gegen diese Art der Durchführung einer Abstimmung wird nach heutigem Wissensstand eher nicht durchsetzbar sein.*

Immobilien-Fragen können gestellt werden an:

Urs Bolliger, Bolliger Neukom Treuhand  
Herzogstrasse 14, 5001 Aarau  
E-Mail: [bolliger@bntreuhand.ch](mailto:bolliger@bntreuhand.ch)