



Regeln für die Stockwerkeigentümersversammlung

Mindestens einmal jährlich muss eine Versammlung der Stockwerkeigentümer stattfinden. Meist lädt die Verwaltung dazu ein. Mit der Einladung zur Versammlung müssen die Traktanden bekannt gegeben werden, die behandelt werden sollen. Zudem muss die Versammlung rechtzeitig angekündigt werden, sodass die Eigentümer die Möglichkeit haben, Geschäfte auf die Traktandenliste setzen zu lassen. Meist sind diese Modalitäten im Reglement festgehalten.

Beschlussfähigkeit

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer ist beschlussfähig, wenn:

- die Hälfte aller Stockwerkeigentümer anwesend oder vertreten ist und
- diese mindestens über die Hälfte der Anteile, also über $\frac{500}{1000}$ Wertquoten, verfügen.

Typische Geschäfte der Versammlung

Das Gesetz unterteilt die Geschäfte, über die die Versammlung beschliesst, nach ihrer Wichtigkeit und Dringlichkeit.

- **Notwendige Geschäfte:** Stockwerkeigentümer haben ein Recht darauf, dass alles Nötige erledigt wird, um die gemeinsame Liegenschaft in Schuss zu halten. Dass also das defekte Treppengeländer repariert und die Heizung gewartet wird, dass Rechnungen und Versicherungsprämien gezahlt werden. Solche notwendigen Geschäfte liegen meist in der Kompetenz der Verwaltung.
- **Gewöhnliche Geschäfte:** Dazu gehören etwa der Abschluss eines Wartungsvertrags oder kleinere Reparaturen, aber auch das Inkasso des Mietzinses für einen vermieteten gemeinschaftlichen Parkplatz. Die Versammlung entscheidet über alle gewöhnlichen Arbeiten, die sie nicht an die Verwaltung delegiert hat. Gibt es keine Verwaltung, kann auch ein einzelner Eigentümer solche Aufgaben erledigen, braucht aber die Zustimmung der Versammlung.
- **Wichtigere Geschäfte:** Über wichtige Geschäfte – zum Beispiel die Anschaffung von teuren Maschinen für den Unterhalt des Hauses oder die Anstellung eines Hauswirts – kann nur die Eigentümersversammlung entscheiden, und zwar mit qualifiziertem Mehr (siehe unten).
- **Dringliche Geschäfte:** Beschädigt ein Sturm das Dach oder läuft im Keller die Abwasserleitung über, dürfen Stockwerkeigentümer selbständig – das heisst ohne Ermächtigung durch die Versammlung – die nötigen Massnahmen in die Wege leiten. Ist eine Verwaltung eingesetzt, muss man aber zuerst versuchen, diese zu erreichen. In der Versammlung kommen solche Themen etwa dann zur Sprache, wenn die anderen Eigentümer der Meinung sind, die Notmassnahmen seien zu teuer oder gar nicht nötig gewesen.

Umbauten und grössere Renovationen gelten als sogenannte bauliche Massnahmen und sind speziell geregelt (siehe Kasten nächste Seite).

Die nötigen Mehrheiten

Die Versammlung fasst ihre Beschlüsse in Abstimmungen:

- Sehen Gesetz und Reglement nichts anderes vor, gilt im Normalfall das **absolute Mehr** nach Köpfen. Etwa bei der Frage, ob ein neuer Rasenmäher angeschafft werden soll, oder bei der Abnahme der Jahresrechnung.

In Zusammenarbeit mit
Beobachter

- Für wichtigere Geschäfte – zum Beispiel für den Beschluss, einen Gärtner anzustellen – sieht das Gesetz das **qualifizierte Mehr** vor. Es muss nicht nur die Mehrheit der in der Sitzung anwesenden Eigentümer zustimmen, sie müssen auch über mehr als die Hälfte der Wertquoten verfügen. Besitzt eine Eigentümerin mehrere Einheiten, werden deren Wertquoten für die Berechnung der Stimmkraft zusammengezählt.
- Bei besonders wichtigen Geschäften schliesslich ist **Einstimmigkeit** notwendig – beispielsweise wenn ein Teil des gemeinschaftlichen Grundstücks verkauft werden oder der bisherige gemeinsame Partyraum neu einer einzigen Eigentümerin zur Verfügung stehen soll.

Tip Weil nicht immer eindeutig ist, ob ein bestimmtes Geschäft zu den wichtigeren oder den gewöhnlichen zählt, ob eine bauliche Massnahme als nützlich oder luxuriös einzustufen ist, empfiehlt es sich, im Zweifelsfall mit dem strengeren Mehr zu entscheiden. Dann ist der Beschluss nicht anfechtbar.

Notwendig – nützlich – luxuriös: die baulichen Massnahmen

- **Notwendige bauliche Massnahmen** sind Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten, die für den Erhalt der Liegenschaft nötig sind – zum Beispiel die Reparatur der beschädigten Haustür, aber auch die Anpassung des Lifts an aktuelle Sicherheitsstandards.
→ Über solche Massnahmen entscheidet die Versammlung mit Mehrheitsbeschluss.
- **Nützliche bauliche Massnahmen:** Dazu gehören etwa die Sanierung der Heizung und die Isolation der Fassade – also Bauarbeiten, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Liegenschaft zur Folge haben.
→ Für eine nützliche bauliche Massnahme braucht es das qualifizierte Mehr nach Köpfen und nach Wertquoten. Und auch wenn dieses Mehr erreicht wird, darf eine solche Massnahme nicht gegen den Willen eines Eigentümers ausgeführt werden, wenn sie für ihn einen wesentlichen Nachteil bringt. Würde zum Beispiel eine geplante Parkgarage die Fenster der Parterrewohnung verdecken, kann diese nicht ohne Zustimmung des Eigentümers dieser Wohnung gebaut werden.
- **Luxuriöse Massnahmen** sind etwa Marmorplatten in der Eingangshalle oder ein teurer Springbrunnen im Garten. Luxuriös ist eine Massnahme immer dann, wenn sie lediglich der Verschönerung oder Bequemlichkeit dient, aber keine objektive Wertsteigerung der Liegenschaft mit sich bringt.
→ Ein solches Vorhaben darf nur realisiert werden, wenn alle Stockwerkeigentümer zustimmen.