

# Die Stockwerkeigentümersversammlung

Eigentümer einer Wohnung sind als Stockwerkeigentümer Teil der Stockwerkeigentümergeinschaft der betreffenden Liegenschaft. Damit die Stockwerkeigentümergeinschaft die gemeinschaftlichen Angelegenheiten diskutieren und hierüber Beschluss fassen kann, braucht sie ein entsprechendes Gefäss: die Stockwerkeigentümersversammlung.



**Samuel Egli**  
Rechtsanwalt,  
Fricker Seiler Rechtsanwälte,  
Wohlen und Muri

Das Zivilgesetzbuch (ZGB) regelt in Art. 712m bis 712p die Stockwerkeigentümersversammlung. Sie bildet das oberste Gremium der Gemeinschaft und dient insbesondere der Willensbildung. Jedem Stockwerkeigentümer steht das Recht zu, an den Stockwerkeigentümersversammlungen teilzunehmen, sich an den Diskussionen zu beteiligen und über die zu beschliessenden Geschäfte abzustimmen.

Klar ist, dass den Eigentümern der jeweiligen Stockwerkeinheit das Teilnahmerecht an

der Stockwerkeigentümersammlung zukommt. Wie sieht es nun aber aus, wenn ein Eigentümer seine Wohnung vermietet hat und er an seiner Stelle lieber seinen Mieter an die Versammlung schicken möchte? Oder wenn hinsichtlich der fraglichen Wohnung ein Nutzniessungsrecht besteht? Auch stellt sich die Frage, ob sich Eigentümer – gerade, wenn aufgrund eines umstrittenen Geschäfts eine hitzige Atmosphäre droht – von einer Vertrauensperson an die Versammlung begleiten lassen dürfen.

## «Besondere» Teilnahmerechte

Die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen enthalten keine Regelungen zum Teilnahmerecht von Drittpersonen – also Personen, die nicht Eigentümer sind. Einen gesetzlichen Anspruch auf eine Teilnahme haben Drittpersonen daher nicht. Jedoch kann beispielsweise im Stockwerkeigentümerreglement (der Grundordnung der Gemeinschaft) festgeschrieben werden, dass sich Eigentümer von einer aussenstehenden Person begleiten lassen dürfen. Diese Befugnis kann auch weiter präzisiert werden,

indem zum Beispiel die Anzahl Begleitpersonen je Eigentümer beschränkt wird. Bestehen keine Regelungen, kann die Eigentümersammlung auch direkt anlässlich der Versammlung über das begehrte Teilnahmerecht bestimmen.

Hiervon unabhängig ist es jedoch möglich, dass sich eine Stockwerkeigentümerin an der Versammlung vertreten lässt. In einem solchen Fall nimmt sie also nicht selbst an der Versammlung teil, sondern bevollmächtigt eine Drittperson, an ihrer Stelle an der Versammlung teilzunehmen. Da sich der Vertreter an der Versammlung über das Vertretungsverhältnis ausweisen muss, empfiehlt sich eine schriftliche Erteilung der Vollmacht (sofern das Reglement nicht sowieso vorsieht, dass eine schriftliche Vollmacht vorzulegen ist). Um auf die vorstehende Frage zurückzukommen: Als Eigentümer ist es mir daher grundsätzlich erlaubt, «meinen» Mieter zu bevollmächtigen. Auch hier ist es aber möglich, im Reglement vertiefte Regelungen zum Vertretungsrecht zu treffen (beispielsweise die Einschränkung des Vertretungsrechts auf einen spezifischen Personenkreis).

Schliesslich kann zum erwähnten Teilnahmerecht einer Nutzniesserin ausgeführt werden, dass ihr ein gesetzesbedingtes Teilnahmerecht zukommt, zumal sie über ein Stimmrecht verfügt (wobei sie sich dann über die Ausübung dieses Stimmrechts mit dem Eigentümer abzusprechen hat).

## Einberufung der Versammlung

Sofern keine gegenteilige Regelung besteht, wird die Versammlung der Stockwerkeigentümer vom Verwalter einberufen und geleitet (Art. 712n Abs. 1 ZGB). Zusätzliche Angaben zur Einberufung finden sich im

## VIELE FÄHIGKEITEN

## EIN TEAM



**Hächler**  
Holzbau

Gesetz nicht, weshalb in der Praxis oftmals Konkretisierungen im Stockwerkeigentümerreglement getroffen werden. Aufgrund der Bestimmung von Art. 712m Abs. 1 Ziff. 4 ZGB, welche der Versammlung die Befugnis zuteilt, den jährlichen Kostenvoranschlag etc. zu genehmigen, dürfte aber im Mindesten eine Versammlung pro Jahr stattfinden haben. Neben den so vorgesehenen ordentlichen Versammlungen kann der Verwalter zusätzliche sog. ausserordentliche Stockwerkeigentümerversammlungen einberufen. Ebenso kann ein Fünftel der Stockwerkeigentümer die Einberufung und Abhaltung einer ausserordentlichen Versammlung verlangen (Art. 712m Abs. 2 ZGB i.V.m. Art. 64 Abs. 3 ZGB).

Mit welchem Zeithorizont die Stockwerkeigentümerversammlung einzuberufen ist, ist der Disposition des Verwalters bzw. der Gemeinschaft überlassen. Vorgaben gibt es keine; oftmals wird das Reglement eine Minimalfrist von zehn Tagen vorsehen, wobei heute wohl eher eine Einberufungsfrist von mindestens 20 Tagen als angemessen erachtet wird. Bei der Festlegung der Frist sind die Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen, wie die Grösse der Gemeinschaft, die Grösse der zu «bewirtschaftenden» gemeinschaftlichen Liegenschaftsteile etc. Unbestritten dürfte hingegen sein, dass die Frist jeder Stockwerkeigentümerin eine ausreichende Vorbereitungszeit ermöglichen soll.

Des Weiteren schweigt sich das Gesetz auch zur Form der Einberufung aus; auch hier hat die Stockwerkeigentümergeinschaft daher die Möglichkeit, entsprechende Regelungen vorzusehen. Da grundsätzlich nur über Geschäfte gültig Beschluss gefasst werden kann, die ordnungsgemäss angekündigt, mithin traktandiert sind, scheint es klar, dass die Einberufung – mit welcher auch die Traktandenliste zugeht – schriftlich und nicht mündlich erfolgen soll, da die ausreichende Traktandierung andernfalls kaum nachweisbar wäre.

### Wege zur Beschlussfähigkeit

Die Stockwerkeigentümerversammlung ist beschlussfähig, wenn die Hälfte aller Stockwerkeigentümer, die zugleich zur Hälfte

anteilsberechtigt ist, mindestens aber zwei Stockwerkeigentümer anwesend oder vertreten ist (Art. 712p Abs. 1 ZGB). Für den Fall, dass diese Voraussetzungen nicht gegeben sind, ist eine zweite Versammlung einzuberufen, die nicht vor Ablauf von zehn Tagen seit der ersten stattfinden darf (Art. 712p Abs. 2 ZGB). Die so gegebenenfalls einzuberufende zweite Versammlung ist ihrerseits beschlussfähig, wenn ein Drittel aller Stockwerkeigentümer, mindestens aber zwei anwesend oder vertreten ist (Art. 712p Abs. 3 ZGB). Diese gesetzlichen Vorgaben können im Reglement in dem Sinne erschwert werden, als die Beschlussfähigkeit an eine (noch) höhere Beteiligung geknüpft ist oder auch die Wartezeit für die (allfälligen) zweiten Versammlung erstreckt wird. Hingegen ist eine Erleichterung der gesetzlichen (Mindest-)Anforderungen an die Beschlussfähigkeit ausgeschlossen, d. h. es dürfte zum Beispiel nicht vorgesehen werden, dass ein Stockwerkeigentümer allein die Versammlung abhalten kann.

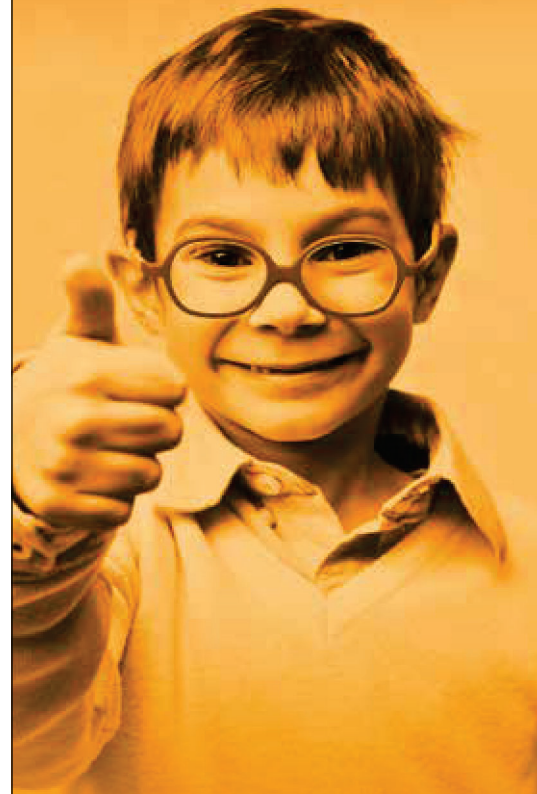
### Beschlussfassung

Grundsätzlich fasst die Stockwerkeigentümergeinschaft ihre Beschlüsse anlässlich der Stockwerkeigentümerversammlung, da diese ja gerade der Willensbildung dient. Die Beschlüsse sind zwingend zu protokollieren und das Protokoll ist vom Verwalter oder von dem den Vorsitz führenden Stockwerkeigentümer aufzubewahren (Art. 712n Abs. 2 ZGB). Jedoch ist es auch ohne ausdrückliche Grundlage im Reglement zulässig, Beschlüsse ausserhalb der Versammlung zu fassen; ein solcher sog. Zirkularbeschluss setzt aber voraus, dass sämtliche Stockwerkeigentümerinnen dem Beschluss zustimmen. Gegenteilig kann im Begründungsakt oder später mittels eines einstimmigen Beschlusses vorgesehen werden, dass die schriftliche Beschlussfassung ausgeschlossen ist.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Zum Ganzen SOMMER, Stockwerkeigentum, in: Hauseigentümerverband Schweiz, 3. Aufl., Zürich 2016, S. 143 ff.; SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, Sachenrecht, 6. Aufl., Zürich/Genf 2022, Rz. 1053 ff.

# ENERGIE

energieberatungAARGAU



**Haben Sie Ihre Heizung bereits ersetzt?  
Sind die alten Fenster erneuert?  
Wurde die Photovoltaikanlage vorgesehen?  
Nein?**

Lassen Sie sich beraten, bevor Sie loslegen. Wir helfen Ihnen weiter:

energieberatungAARGAU –  
eine Dienstleistung des Kantons Aargau

**Telefon: 062 835 45 40**

Die telefonische Beratung ist kostenlos.

Weitere Beratungsangebote und Informationen finden Sie unter:  
**[www.ag.ch/energieberatung](http://www.ag.ch/energieberatung)**