Das Stimmrecht im Stockwerkeigentum

Das Stimm- und Wahlrecht der Mitglieder ist ein wichtiger Aspekt im Stockwerkeigentum. Stockwerkeigentümergemeinschaften sind demokratisch organisierte Gebilde, in denen die Mehrheit bestimmt, Minderheiten aber ein gewisser Schutz zukommt.

Roger Seiler
lic. iur.
Rechtsanwalt und Notar
Fricker Seiler Rechtsanwälte,
Wohlen und Muri

Mit dem Eigentum an einer Stockwerkeinheit ist grundsätzlich unentziehbar und unverzichtbar das Recht verbunden, bei der Willensbildung innerhalb der Stockwerkeigentümergemeinschaft mitzuwirken. Die Regeln zum Stimmrecht des Stockwerkeigentümers ergeben sich aus den gesetzlichen Bestimmungen zum Stockwerkeigentum (Art. 700a ff. ZGB), ergänzt durch Bestimmungen des Miteigentumsrechtes zu Verwaltungshandlungen und baulichen Massnahmen (Art. 647a ff. ZGB) und des Vereinsrechts (Art. 64 ff. ZGB). Innert gewisser Schranken besteht aber für die einzelne Stockwerkeigentümergemeinschaft ein erheblicher Spielraum, sodass dem Begründungsakt und insbesondere auch dem Reglement der Stockwerkeigentümergemeinschaft ein grosses Gewicht zukommt.

Stimmkraft

Wenn nichts anderes festgelegt ist, gilt im Stockwerkeigentum das Kopfstimmprinzip. Unabhängig von der Anzahl und Grösse der einzelnen Stockwerkeinheiten kommt also jedem Stockwerkeigentümer eine Stimme zu. Möglich und praktikabel ist auch die Lösung des Stimmrechtes pro Stockwerkeinheit. Wenn ein Stockwerkeigentümer mehrere Einheiten besitzt, hat er in der Versammlung eine entsprechende Anzahl Stimmen. Weil grundsätzlich auch die Kosten innerhalb der Stockwerkeigentümergemeinschaft nach Wertquoten, also nach dem prozentualen Anteil der Stockwerkeinheit am Gesamten, verteilt werden, ist die Lösung, die Stimmkraft nach der Wertquote der einzelnen Stockwerkeinheiten zu verteilen, am weitesten verbreitet und wohl auch am gerechtesten. Für besonders wichtige Beschlüsse wird ein qualifiziertes Mehr an Wertquoten und an Köpfen vorausgesetzt. Beschlüsse, welche in das Eigentumsrecht des einzelnen Stockwerkeigentümers eingreifen, beispielsweise ihm einen Teil seines ausschliesslichen Rechtes entziehen wollen, können nur einstimmig gefasst werden.

Was gilt, wenn die Stockwerkeinheit einer Personenmehrheit gehört, beispielsweise einem Ehepaar oder einer Erbengemeinschaft? In solchen Fällen gemeinschaftlichen Eigentumes kommt dieser Eigentümergemeinschaft nur eine Stimme zu, welche sie durch einen Vertreter abzugeben hat. Wenn sich die Gemeinschafter also nicht auf eine einheitliche Äusserung zu einigen vermögen, so sind sämtliche abgegebenen Stimmen ungültig, und bei der Berechnung des Quorums ist von einer Stimmenthaltung auszugehen. Ähnlich ist es in dem Fall, da an der Stockwerkeinheit eine Nutzniessung besteht. Fehlt eine Einigung zwischen Eigentümer und Nutzniesser, dann gilt aber von Gesetzes wegen die Regel, dass der Nutzniesser in allen Fragen der Verwaltung mit Ausnahme der bloss nützlichen oder der

Verschönerung und Bequemlichkeit dienenden baulichen Massnahmen als stimmberechtigt gilt.

Vertretung

Ein Stockwerkeigentümer, der nicht an der Stockwerkeigentümerversammlung teilnehmen kann oder will, darf sich durch eine beliebige Drittperson vertreten lassen. Der Klarheit halber sollte dem Vertreter eine schriftliche Vollmacht zuhanden der Versammlungsleitung ausgestellt werden. Innert gewisser Schranken darf der Begründungsakt oder, bei Einstimmigkeit, das Stockwerkeigentümerreglement das Vertretungsrecht allerdings beschränken. Das Gesetzt gibt hier aber keine einheitliche Lösung vor. Als zulässig erachtet wird allgemein die Regel, wonach nur Familienmitglieder oder andere Stockwerkeigentümer die Vertretung übernehmen dürfen. Anders gesprochen ist damit grundsätzlich zulässig, Dritte wie beispielsweise Treuhänder oder Rechtsberater als Vertreter eines Stockwerkeigentümers auszuschliessen. Unzulässig wäre es hingegen, keinerlei Vertretung zuzulassen oder im Einzelfall einen bestellten Vertreter auszuschliessen.

Ausstands- und Ausschlussgründe

Bei disziplinarischen Verstössen oder im Falle von Interessenkonflikten stellt sich die Frage, ob es möglich ist, einen Stockwerkeigentümer vom Stimmrecht auszuschliessen oder ihn in den Ausstand zu komplementieren. Im Grundsatz ist das Stimmrecht unverzichtbar und unentziehbar mit dem Eigentum an der Stockwerkeinheit verknüpft. Möglich ist aber ein vorübergehender Ausschluss vom Stimmrecht. In diesem Fall ruht das bestreffende Stimmrecht und es kann auch nicht durch einen Stellvertreter ausgeübt werden. Umgekehrt kann der vom Stimmrecht ausgeschlossene Stockwerkeigentümer auch nicht einen anderen, vom Stimmrecht nicht ausgeschlossenen Stockwerkeigentümer vertreten.

Aus disziplinarischen Gründen ist ein Ausschluss vom Stimmrecht dann denkbar, wenn ein Versammlungsteilnehmer sich so ungebührlich aufführt, dass er den korrekten Ablauf der Versammlung gravierend stört oder gar verunmöglicht und deswegen vom Vorsitzenden aus der Versammlung ausgeschlossen werden muss. Mit dem Ausschluss verliert er – für die Dauer der Versammlung – auch das Recht, an den Abstimmungen und Wahlen teilzunehmen. Das Ausschlussrecht ist allerdings sehr zurückhaltend zu handhaben, kontroverse Diskussionen und kritische Fragen sind durchaus erlaubt.

Ein Stockwerkeigentümer, der von einem bestimmten Traktandum direkt selber betroffen ist oder sich in einem Interessenkonflikt befindet, muss in den Ausstand treten. Die Abgrenzung, wann ein Interessenkonflikt vorliegt, kann im Einzelfall heikel sein. In persönlicher Hinsicht ist dies der Fall, wenn es um ein Rechtsgeschäft oder einen Rechtsstreit zwischen ihm, seinem Ehegatten oder Verwandten in gerader Linie einerseits und der Stockwerkeigentümergemeinschaft andererseits geht. In sachlicher Hinsicht muss ein genügend spezifischer Bezug zum betroffenen Stockwerkeigentümer bestehen. Klare Fälle liegen vor, wenn beispielsweise ein Stockwerkeigentümer die gemeinschaftliche Baute erstellt hat und es um deren Baumängel geht, oder wenn die Ehefrau eines Stockwerkeigentümers Verwalterin ist und der Déchargebeschluss ansteht. Bei reinen Wahlgeschäften liegt gemäss Bundesgerichtspraxis kein Interessenkonflikt vor.

Versammlung und Zirkularbeschluss

In der Regel fasst die Stockwerkeigentümergemeinschaft ihre Beschlüsse im Rahmen einer Stockwerkeigentümerversammlung, welche zumindest einmal jährlich einberufen werden muss. Abgestimmt wird nur über gehörig traktandierte Themen und nach vorausgegangener Diskussion. Dies ist bei einer schriftlichen Beschlussfassung in Form eines Zirkularbeschlusses nicht möglich. Aus diesem Grund kann ein Zirkularbeschluss nur bei Mitwirkung und Zustimmung sämtlicher Stockwerkeigentümer gefasst werden. Wenn auch nur eine Stimme fehlt, kommt kein Beschluss auf dem Zirkulationsweg zustande, selbst wenn im Rahmen einer Versammlung das einfache Mehr genügt hätte.