

Das Stimmrecht im Stockwerkeigentum

Das Stimm- und Wahlrecht der Mitglieder ist ein wichtiger Aspekt im Stockwerkeigentum. Stockwerkeigentümergeinschaften 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,

Woblen und Muri

Mit dem Eigentum an einer Stockwerkeinheit ist grundsätzlich unentziehbar und unverzichtbar das Recht verbunden, bei der Willensbildung innerhalb der Stockwerkeigentümergeinschaft 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). In-

nerter gewisser Schranken besteht aber für die einzelne Stockwerkeigentümergeinschaft ein erheblicher Spielraum, sodass dem Begründungsakt und insbesondere auch dem Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft 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 Stockwerkeigentümergeinschaft 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 wich-

tige 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 Gemeinschaft 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 stimm-berechtigt 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. In-nerst gewisser Schranken darf der Begrün-dungsakt oder, bei Einstimmigkeit, das Stockwerkeigentümerreglement das Vertretungsrecht allerdings beschränken. Das Ge-setz 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 bei-spielsweise Treuhänder oder Rechtsberater als Vertreter eines Stockwerkeigentümers auszuschliessen. Unzulässig wäre es hinge-gen, keinerlei Vertretung zuzulassen oder im Einzelfall einen bestellten Vertreter auszu-schliessen.

Ausstands- und Ausschlussgründe

Bei disziplinarischen Verstössen oder im Falle von Interessenkonflikten stellt sich die Frage, ob es möglich ist, einen Stockwerk-eigentümer vom Stimmrecht auszuschlies-sen oder ihn in den Ausstand zu komple-

mentieren. Im Grundsatz ist das Stimmrecht unverzichtbar und unentziehbar mit dem Eigentum an der Stockwerkeinheit verknüpft. Möglich ist aber ein vorübergehen-der Ausschluss vom Stimmrecht. In diesem Fall ruht das betreffende Stimmrecht und es kann auch nicht durch einen Stellvertre-ter ausgeübt werden. Umgekehrt kann der vom Stimmrecht ausgeschlossene Stock-werkeigentümer auch nicht einen anderen, vom Stimmrecht nicht ausgeschlossenen Stockwerkeigentümer vertreten.

Aus disziplinarischen Gründen ist ein Aus-schluss vom Stimmrecht dann denkbar, wenn ein Versammlungsteilnehmer sich so ungebührlich aufführt, dass er den korrek-ten Ablauf der Versammlung gravierend stört oder gar verunmöglicht und deswe-gen vom Vorsitzenden aus der Versamm-lung ausgeschlossen werden muss. Mit dem Ausschluss verliert er – für die Dau-er der Versammlung – auch das Recht, an den Abstimmungen und Wahlen teilzuneh-men. 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 be-troffen ist oder sich in einem Interessenkon-flikt befindet, muss in den Ausstand treten. Die Abgrenzung, wann ein Interessenkon-flikt vorliegt, kann im Einzelfall heikel sein.

In persönlicher Hinsicht ist dies der Fall, wenn es um ein Rechtsgeschäft oder einen Rechtsstreit zwischen ihm, seinem Ehegat-ten oder Verwandten in gerader Linie ei-nerseits und der Stockwerkeigentümerge-meinschaft andererseits geht. In sachlicher Hinsicht muss ein genügend spezifischer Bezug zum betroffenen Stockwerkeigentü-mer 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 Ver-walterin ist und der Déchargebeschluss ansteht. Bei reinen Wahlgeschäften liegt gemäss Bundesgerichtspraxis kein Interes-senkonflikt vor.

Versammlung und Zirkularbeschluss

In der Regel fasst die Stockwerkeigentü-mergeinschaft ihre Beschlüsse im Rahmen einer Stockwerkeigentümerversammlung, welche zumindest einmal jährlich einberu-fen werden muss. Abgestimmt wird nur über gehörig traktandierte Themen und nach vor-ausgegangener Diskussion. Dies ist bei einer schriftlichen Beschlussfassung in Form eines Zirkularbeschlusses nicht möglich. Aus die-sem Grund kann ein Zirkularbeschluss nur bei Mitwirkung und Zustimmung sämtli-cher Stockwerkeigentümer gefasst werden. Wenn auch nur eine Stimme fehlt, kommt kein Beschluss auf dem Zirkulationsweg zu-stande, selbst wenn im Rahmen einer Ver-sammlung das einfache Mehr genügt hätte.