

Fortsetzung vom letzten Bulletin

Einberufung und Beschlussfähigkeit der Stockwerkeigentümersversammlung

Eine Stockwerkeigentümersversammlung muss mindestens einmal im Jahr abgehalten werden. Die Einberufung der Versammlung erfolgt von der Verwaltung des Stockwerkeigentums. In den meisten Reglementen ist eine Einladungsfrist vorgesehen. Ansonsten sollten mindestens 10 Tage eingehalten werden, damit sich alle Eigentümer auf die Versammlung gut vorbereiten können. Zur Form der Einberufung gibt es keine gesetzlichen Vorschriften. Schriftlichkeit ist nicht zwingend nötig. Es ist jedoch in der Praxis die Regel, dass der Verwalter mit der Einladung eine Traktandenliste erstellt. Gemäss Art. 712m Abs. 2 ZGB in Verbindung mit Art. 67 Abs. 3 ZGB sind Beschlüsse nur über angekündigte Geschäfte möglich. Mit Ausnahme der Sicherstellung der Protokollführung beschreibt das Gesetz die Aufgaben des Vorsitzenden nicht näher. Er ist jedoch zur Objektivität und Neutralität verpflichtet.

Beschlussfähigkeit

Beschlüsse der Stockwerkeigentümergeinschaft entfalten eine nicht unbedeutende Wirkung. Nach Art. 712p Abs. 1 ZGB ist die Versammlung beschlussfähig, wenn:

- *Mindestens die Hälfte der Stockwerkeigentümer anwesend oder vertreten sind*
- *Wenn zugleich mindestens die Hälfte anteilsberechtig ist*
- *Mindestens jedoch zwei Stockwerkeigentümer anwesend oder vertreten sind*

Der Gesetzgeber verlangt also die Anwesenheit der Hälfte und nicht der Mehrheit. Bei einer ungeraden Anzahl Eigentümer muss jedoch die Hälfte plus 1 anwesend oder vertreten sein, damit die Versammlung durchgeführt werden kann. Ansonsten muss eine zweite Versammlung einberufen werden, die nicht vor Ablauf von 10 Tagen seit der ersten Versammlung stattfinden darf (Art 712p Abs. 3 ZGB). Die gesetzliche Beschlussfähigkeit für die zweite Versammlung ist weniger streng. Sie ist beschlussfähig, wenn:

- *Mindestens ein Drittel der Stockwerkeigentümer anwesend oder vertreten sind*
- *Mindestens jedoch zwei Stockwerkeigentümer anwesend oder vertreten sind*
- *Die Wertquoten sind in diesem Fall nicht zu beachten*

Kurz zusammengefasst und Voraussetzung der Beschlussfassung:

Um Beschlüsse an einer Versammlung fassen zu können, müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- *Rechtzeitige Einladung*
- *Ordnungsgemässe Traktandierung*
- *Beschlussfähigkeit der Versammlung*



Jacqueline Hänggi
Geschäftsinhaberin
Hänggi-Immobilien AG
Tel. 061 763 00 28