

FAQ zur Durchführung von Stockwerkeigentümersammlungen gemäss Art. 27 der Covid-19-Verordnung 3

Können Stockwerkeigentümersammlungen ohne physische Präsenz durchgeführt werden?

Ja. Am 1. April hat das Bundesamt für Justiz aktualisierte FAQ zur Durchführung von Generalversammlungen publiziert. Seit diesem Datum halten die FAQ explizit fest, dass die Verwaltung einer Stockwerkeigentümergeinschaft anordnen kann, dass die Eigentümer ihr Stimmrecht auf schriftlichem Weg oder in elektronischer Form ausüben haben.

Wie lange sind diese Normen gültig?

Seit Ende Juni 2020 gilt ein neuer Art. 27 der Verordnung, der inhaltlich mit dem bisherigen Regelung identisch ist. Er gilt vorderhand bis zum 31. Dezember 2021.

Die Frist zur Einladung zur Ausübung des Stimmrechts auf dem Schriftweg beträgt mindestens vier Tage. Diese Frist geht nach Ansicht der Fachkammer Stockwerkeigentum den vielfach anzutreffenden Reglementsbestimmungen bezüglich Einladungsfrist NICHT vor. Der Verwalter hat deshalb allfällige längere Einladungsfristen des Reglements zu beachten.

Physische Versammlungen sind nur dann zulässig, wenn sie die aktuell gültigen Vorschriften des Bundes und der Kantone über die Maximalzahl von Teilnehmern nicht überschreiten. Die Versammlungen dürfen nur unter Einhaltung der Hygiene- und Distanzregeln des BAG stattfinden. Die Erarbeitung eines Schutzkonzepts ist nicht zwingend. Dennoch hat die FKSTWE gemeinsam mit dem SVIT Schweiz eines erstellt, das als Richtlinie dient.

Ob der Verwalter eine physische oder elektronische Stimmabgabe anordnet, entscheidet er selbst nach pflichtbewusstem Ermessen. Ein Rechtsmittel gegen die Anordnung der schriftlichen Abstimmung besteht keines.

Wer kann solche Mehrheitsbeschlüsse anordnen und wie ist das Verhältnis zum bisher bekannten Zirkularbeschluss?

Art. 27 gibt dem Verwalter – und nur diesem – das Recht, eine schriftliche/elektronische Abstimmung anzuordnen. Der „einfache“ Stockwerkeigentümer kann dies nicht einmal beantragen. Das Recht einzelner oder mehrerer Stockwerkeigentümer, eine a.o. Versammlung zu verlangen, schliesst nach Ansicht der Fachkammer Stockwerkeigentum nicht das Recht ein, auch eine schriftliche Abstimmung zwingend zu verlangen. Es handelt sich bei Art. 27 um eine reine Kann-Bestimmung. Der Verwalter kann demgemäss auch entscheiden, dass er eine normale Versammlung zu einem späteren Zeitpunkt durchführen wird.

Wie kommen Mehrheitsbeschlüsse zu Stande und was gilt bezüglich Anwesenheits- und Stimmquoten?

Art. 27 der Verordnung hält hierzu nichts fest. Entsprechend gelten die üblichen Quorenbestimmungen gemäss ZGB und Reglement. Reagieren gewisse Stockwerkeigentümer gar nicht, so stellt sich die Frage, ob das als Stimmenthaltung oder als „nicht anwesend“ gewertet werden muss. Nach Ansicht der Fachkammer Stockwerkeigentum kann die nachrichtenlose „Nichtreaktion“ eines Stockwerkeigentümers wohl eher nicht als Stimmenthaltung gewertet werden. Gehen also nicht genügend explizite Stimmen oder Stimmenthaltungen ein, so kann eine Abstimmung mangels Erreichens des Beschlussquorums scheitern. Es ist dann eine zweite „Versammlung“ durchzuführen, für die in der Regel geringere Beteiligung erforderlich ist.

Wer dieser Meinung nicht folgen will, dem wird empfohlen, die Wertung „keine Stimme wird als Stimmenthaltung gewertet“ in der Einladung festzuhalten. Gewisse Anfechtungsrisiken verbleiben jedoch auch bei dieser Variante.

Was ist technisch bei elektronischen Abstimmungen zu beachten?

Elektronische Abstimmungen sind Versammlungen, welche mittels Video- oder Telefonkonferenz abgehalten werden. Verwendete Tools müssen sicherstellen, dass die Teilnehmer identifiziert werden können. Zudem müssen alle Teilnehmer die Möglichkeit haben, sich zu äussern, die Voten anderer Teilnehmer zu hören und ihre Stimme abzugeben.

Muss der Verwalter nach einer schriftlichen Abstimmung und nach Aufhebung des Notrechts noch eine ordentliche Versammlung durchführen?

Nein. Das Gesetz sieht nur für die Beschlussfassung über den Kostenvoranschlag, die Rechnung und die Kostenverteilung unter den Eigentümern eine jährliche Beschlussfassung vor. Ist diese schriftlich/elektronisch erfolgt, muss nicht zwingend noch eine Versammlung durchgeführt werden.

Stand: 25. November.2020



Ihr Michel de Roche
Präsident Fachkammer Stockwerkeigentum SVIT