



Die Zulässigkeit von schriftlichen Beschlussfassungen und virtuellen Versammlungen im Stockwerkeigentum

Branchenempfehlung 11.22de, Version 1.0

Ausgangslage

Das Gesetz sieht grundsätzlich nur zwei zulässige Beschlussformen für Stockwerkeigentümergeinschaften vor: Einerseits die Beschlussfassung im Rahmen einer Stockwerkeigentümerversammlung, andererseits den (einstimmigen!) Zirkulationsbeschluss. Nachdem der Bundesrat das Inkrafttreten der Aktienrechtsrevision vom 1. Januar 2024 auf den 1. Januar 2023 vorgezogen hat, endet die Geltungsdauer von Art. 27 der Covid-19-Verordnung 3 am 31. Dezember 2022. Damit entfällt auf dieses Datum hin die gesetzliche Grundlage, die seit Inkrafttreten der Covid-19-Gesetzgebung schriftliche Abstimmungen und virtuelle Versammlungen für zulässig erklären.

Schriftliche Abstimmungen ab 1. Januar 2023

Schriftliche Abstimmungen mit Mehrheitsbeschlüssen sind demgemäss nach dem 1. Januar 2023 grundsätzlich nicht mehr zulässig. Offen ist, ob die Schaffung einer reglementarischen Grundlage schriftliche Mehrheitsabstimmungen dauerhaft zulässig machen kann. Das Bundesgericht hat diese Frage bisher nicht entscheiden müssen und auch keinen Hinweis gegeben, ob dies aus seiner Sicht zulässig sein könnte. Die Lehre ist diesbezüglich uneinig. Einige Autoren (z. B. Schwarz und Sutter-Somm) sprechen sich dafür aus, andere (z. B. Wermelinger) sind eher dagegen. Als Argumente dagegen werden u. a. angeführt, dass die dauerhafte Durchführung von schriftlichen Abstimmungen die Versammlungsdemokratie ausser Kraft setzt und damit ein erhebliches Missbrauchspotenzial bietet.

Virtuelle Versammlungen ab 1. Januar 2023

Auch für virtuelle Versammlungen fehlt ab dem 1. Januar 2023 eine gesetzliche Grundlage. Die im Aktienrecht neu in Kraft tretenden Bestimmungen zu virtuellen Versammlungen sind nicht direkt bzw. wohl auch nicht analog auf das Stockwerkeigentum übertragbar. Ob die Schaffung einer reglementarischen Grundlage zur Zulässigkeit von virtuellen Abstimmungen ausreicht, ist umstritten. Lehrmeinungen dazu sind – Stand heute – noch keine ersichtlich. Aufgrund der durchaus positiven Erfahrungswerte der letzten Jahre ist aber davon auszugehen, dass die Zurückhaltung, die gewisse Autoren vor der Pandemie gegen die Zulässigkeit solcher Reglementsbestimmungen geäussert haben, kaum Bestand haben dürften. Schaffen also Stockwerkeigentümergemeinschaften eine solche reglementarischen Grundlage (oder verfügen bereits über eine solche), so ist davon auszugehen, dass virtuelle Versammlungen auch nach dem 1. Januar 2023 zulässig sein sollten.

Entwurf einer Reglementsbestimmung

Die Fachkammer Stockwerkeigentum hat gemeinsam mit dem SVIT Schweiz eine Musterreglementsbestimmung erarbeitet, die sowohl virtuelle Versammlungen als auch schriftliche Abstimmungen ermöglichen sollen. Die Bestimmung nimmt – soweit möglich – die Bedenken der Literatur gegen schriftliche Abstimmungen auf. Ob diese Bestimmung einer gerichtlichen Prüfung standhalten wird, wird sich zeigen. Es ist dem Verband jedoch auch mit dieser unsicheren Rechtslage ein Anliegen, den Verwaltungen und auch den Gemeinschaften die Möglichkeit zur Weiterführung der Praxis der letzten Jahre zu geben.

Vorschlag für eine Reglementsbestimmung

- ¹ Versammlungen der Gemeinschaft finden grundsätzlich als Präsenzversammlung statt.
- ² Die Verwaltung kann unterjährig zu einzelnen Anträgen oder auch für die ordentliche Versammlung die schriftliche Abstimmung oder die virtuelle Durchführung mittels eines gängigen Video-Konferenzsystems anordnen. Ordentliche Versammlungen müssen zudem mindestens jedes dritte Jahr physisch stattfinden.
- ³ Sofern 20% der Stockwerkeigentümer (nach Kopfstimmen) innert der durch die Verwaltung angesetzten Frist eine physische Durchführung der Abstimmung verlangen, so ist die schriftliche Abstimmung abzubrechen, bzw. die virtuelle Durchführung abzusagen und eine Präsenzversammlung zu einem neuen Termin einzuberufen.
- ⁴ Bei schriftlichen Abstimmungen und virtuellen Durchführungen hat die Verwaltung die eindeutige Identifizierung der Stockwerkeigentümer sicherzustellen.
- ⁵ Für virtuelle Versammlungen gelten die Regeln des Aktienrechts (Art. 701d ff OR) analog. Insoweit einzelne Stockwerkeigentümer während der Dauer der virtuellen Versammlung die Konferenz verlassen haben, so werden sie so behandelt, wenn sie eine physische Versammlung vorzeitig verlassen hätten.

Erläuterungen zum Entwurf

Zu Absatz 2

Absatz 2 hält fest, dass sowohl unterjährig für einzelne Anträge als auch für ordentliche Versammlungen die alternativen Versammlungsformen möglich sind. Zumindest jedes dritte Jahr ist zwingend eine physische Versammlung durchzuführen, um die direkte Kommunikation unter den Eigentümern zu ermöglichen.

Zu Absatz 3

Zur Verhinderung von Missbrauch und dauerhaften schriftlichen Abstimmungen sowie zum Minderheitenschutz besteht die Möglichkeit, dass 20% der Stockwerkeigentümer (nach Wertquoten) die Durchführung einer Präsenzversammlung verlangen können. Der Anteil von 20% nimmt das Quorum auf, das für die Einberufung einer ausserordentlichen Versammlung erforderlich ist. Es ist möglich, das Quorum je nach Situation anzupassen. Gerade bei kleineren Gemeinschaften kann dieses Bedürfnis zur Verhinderung eines «Veto-Rechts» eines einzelnen Eigentümers durchaus wünschbar sein. Umgekehrt ist jede Erhöhung des Quorums auch mit dem Risiko behaftet, was eine mögliche Anfechtbarkeit von gestützt auf diese erhöhten Quoren durchgeführten schriftlichen Abstimmungen anbelangt.

Vom Ablauf her ist wie folgt vorzugehen: Geht es um einen unterjährigen Antrag oder eine ausserordentliche Versammlung, so kann diese in allen drei Versammlungsformen angesetzt werden. Insoweit 20% der Stockwerkeigentümer (nach Köpfen) mit der virtuellen oder schriftlichen Versammlungsform nicht einverstanden sind, so ist eine physische Versammlung einzuberufen.

Wenn die Verwaltung plant, eine ordentliche Versammlung schriftlich oder virtuell durchzuführen, so ist folgendes Vorgehen denkbar:

Die Verwaltung gibt an der ordentlichen Versammlung bekannt, dass im Folgejahr – soweit keine aus-

serordentlichen Traktanden anstehen – eine virtuelle Versammlung stattfinden wird. Das diesbezügliche Datum wird – wie üblich – gleich festgelegt. Die Einladung zur virtuellen Versammlung ist – je nach Reglement – mit überlanger Frist zu versenden, verbunden mit dem Hinweis, dass die Möglichkeit besteht, dass innert einer Frist von 10 Tagen 20% die Durchführung einer physischen Versammlung verlangen können. Geschieht dies nicht, so findet die Versammlung virtuell statt. Erfolgt dies, so findet – am vereinbarten Termin – dann doch eine physische Versammlung statt, wobei diesbezüglich nur noch der Versammlungsort zu kommunizieren ist.

Plant die Verwaltung dagegen mangels ausserordentlicher Traktanden die Durchführung einer schriftlichen Abstimmung, so ist zu dieser – wiederum mit reglementarischer Frist – deutlich vor dem im Vorjahr festgesetzten Versammlungstermin einzuladen. Verlangten innert der reglementarischen Einladungsfrist 20% der Stockwerkeigentümer die Durchführung einer physischen Versammlung, so ist die schriftliche Abstimmung abzubrechen und am vereinbarten Termin die physische Versammlung durchzuführen. Erfolgt dies nicht, so ist die schriftliche Abstimmung auszuzählen und zu protokollieren.

Die Durchführung von virtuellen Versammlungen und schriftlichen Abstimmungen unter dem Jahr berechtigt nach Ansicht des Verbandes die Verwaltung, ein Zusatzhonorar in Rechnung zu stellen. Sie ersetzen ausserordentliche Versammlungen, die in der Regel im Pauschalhonorar nicht beinhaltet sind. Kommt es nach dem Versuch einer alternativen Versammlungsform aufgrund der Willensäusserung von 20% der Eigentümer doch noch zu einer physischen Versammlung, so kann auch dies ein Zusatzhonorar rechtfertigen.

Zu Absatz 4

Für Abstimmungen auf diesem Weg ist es – sofern die eindeutige Identifizierung gewährleistet ist – zulässig, die Stimmzettel per E-Mail oder auch über elektronische Abstimmungstools zu gewährleisten.

Anwendbarkeit im Bereich des Miteigentums

Es spricht nichts dagegen, eine solche Bestimmung auch in der Nutzungs- und Verwaltungsordnung einer Miteigentümergeinschaft (MEG) zu integrieren. Weil die Regeln in diesem Teil der Rechtsordnung ohnehin weniger streng sind als im Bereich des Stockwerkeigentums, spricht nichts gegen die Zulässigkeit einer entsprechenden Bestimmung. Dies ist auch inhaltlich sinnvoll, bringt es doch gerade dann, wenn in einer Stockwerkeigentümergeinschaft eine Autoeinstellhalle im Miteigentum besteht, keinerlei Erleichterung, wenn nur für die STWEG, nicht aber für die MEG eine alternative Versammlungsform zur Anwendung gelangen könnte.

Herausgeber:

SVIT Schweiz
Greencity, Maneggstrasse 17
8041 Zürich
Telefon 044 434 78 88
info@svit.ch, www.svit.ch