

Einladung zur ordentlichen Stockwerkeigentümerversammlung : Was ist dabei zu beachten?

Recht

Ist nichts anderes im Reglement geregelt, so gehört es zu den Aufgaben des Verwalters, die Stockwerkeigentümerversammlung einzuberufen (Art. 712n Abs. 1 ZGB). Diese hat mindestens einmal jährlich stattzufinden (vgl. Art. 712m Abs. 1 Ziff. 4 ZGB). Das Gesetz regelt jedoch nicht, wann die ordentliche Versammlung durchgeführt werden soll. Gibt das Reglement diesbezüglich nichts vor, so liegt die Bestimmung des Datums im Ermessen des Verwalters. Meist findet die Stockwerkeigentümerversammlung im ersten Quartal des Jahres statt, da das Rechnungsjahr in der Regel dem Kalenderjahr entspricht. Selbstverständlich kann das Reglement eine detaillierte Regelung bezüglich der genannten Punkte vorsehen.

Auch bezüglich der Fragen, wieviel im Voraus und in welcher Form die Einladung zur Stockwerkeigentümerversammlung zu erfolgen hat, ergibt sich aus dem Gesetz nichts. Deshalb ist es sinnvoll, diesbezügliche Regelungen ins Reglement aufzunehmen unter Berücksichtigung der konkreten Umstände der Stockwerkeigentümergeinschaft.

Damit die Stockwerkeigentümer an der Versammlung teilnehmen und sich auf die zu behandelnden Punkte vorbereiten können, sollte die Einladung (Angabe von Ort, Datum und Uhrzeit) zusammen mit der Traktandenliste sowie der Jahresrechnung, dem Budget und allfälligen sonstigen Dokumenten (Kostenvorschläge, Anträge etc.) möglichst frühzeitig erfolgen. Es empfiehlt sich auch hier, im Reglement die Details zu regeln, insbesondere wie und wann die Einladung spätestens bei den Stock-

werkeigentümern eintreffen muss. In der Praxis hat sich eine Einberufungsfrist von mindestens 20 Tagen bewährt, ebenso dass der Termin für die nächste Stockwerkeigentümerversammlung jeweils an der vorherigen Versammlung festgelegt und vom Verwalter zudem allen schriftlich mitgeteilt wird. Sieht das Reglement keine Minimalfrist für die Einberufung vor, muss im Streitfall der Richter über die Rechtmässigkeit der angewandten Einberufungsfrist entscheiden.

Aus Beweisgründen ist von einer mündlichen Einladung abzuraten und die schriftliche Form vorzuziehen. Damit in einem Anfechtungsverfahren der Verwalter die Einhaltung der Einberufungsfrist belegen kann, empfiehlt sich bei besonders heiklen Geschäften, bei welchen mit einem Gerichtsverfahren gerechnet werden muss, den Versand per Einschreiben vorzunehmen. Mangels gesetzlicher Regelung könnte im Reglement auch die Zustellung in elektronischer Form festgelegt werden. Davon ist aber eher abzuraten, da in der Regel nicht alle Stockwerkeigentümer über eine private Emailadresse verfügen.

Weiter müssen alle Verhandlungsgegenstände gehörig angekündigt werden (Art. 712m Abs. 2 i.V.m. Art. 67 Abs. 3 ZGB). Was darunter zu verstehen ist, muss aufgrund der konkreten Umstände beurteilt werden. Für die Stockwerkeigentümer muss ersichtlich sein, worüber abgestimmt werden soll. Denn nur so können sie sich entsprechend vorbereiten und entscheiden, ob sie an der Stockwerkeigentümerversammlung teilnehmen und zu einzelnen Traktanden Anträge stellen wollen. Es soll verhindert werden, dass die Stockwerkeigentümer von einem Thema überrascht werden. Die zu behandelnden Geschäfte werden in der Traktandenliste stichwortartig umschrieben, damit sich die Stockwerkeigentümer ein Bild machen können. Für die ordentliche jährliche Stockwerkeigentümerversammlung sind den Eigentümern nebst der Einladung und der Traktandenliste insbesondere der Kostenvoranschlag und die Jahresrechnung mit dem Kostenverteiler zuzustellen. Bei ungenügendem oder fehlerhaftem Traktandieren sind die betreffend gefassten Beschlüsse

mangelhaft und somit anfechtbar. Der die nicht gehörige Ankündigung geltend machende Stockwerkeigentümer tut jedoch gut daran, diesen Mangel umgehend und nicht erst im Anfechtungsverfahren zu rügen, ansonsten kann sein Verhalten als wider Treu und Glauben beurteilt werden.

Über nicht traktandierete Themen kann anlässlich der Stockwerkeigentümerversammlung lediglich diskutiert, nicht aber gültig beschlossen werden; es sei denn, sämtliche Stockwerkeigentümer sind an der Stockwerkeigentümerversammlung anwesend (Universalversammlung).

Vom Antragsrecht der einzelnen Stockwerkeigentümer, zu den rechtmässig traktandierten Verhandlungsgegenständen ihre Meinung zu äussern, ist der Anspruch, die Traktandierung eines bestimmten Themas zu verlangen, zu unterscheiden. Gemäss Gesetz besteht ein derartiges Traktandierungsrecht nicht explizit. Wenn aber mindestens ein Fünftel der Stockwerkeigentümer ein entsprechendes Begehren unterstützen (gleich viele wie für die Einberufung einer Versammlung, Art. 712m Abs. 2 i.V.m. Art. 64 Abs. 3 ZGB) und dieses Traktandum dem Verwalter rechtzeitig vor der Einberufung der Stockwerkeigentümerversammlung zugestellt wird, so muss es in die Traktandenliste aufgenommen werden. Im Reglement kann das Traktandierungsrecht auch jedem einzelnen Stockwerkeigentümer zugestanden werden und die Einzelheiten können dort im Detail geregelt werden.

*Sandra Haggemacher, Rechtsanwältin, lic. iur., MCJ, Rechtsberaterin
Hauseigentümerverband Region Winterthur*