



Was kann ich machen, wenn ich mit einem Beschluss der Stockwerkeigentümerversammlung nicht einverstanden bin?

Als Stockwerkeigentümer ist man grundsätzlich Teil einer Gemeinschaft, nämlich der Stockwerkeigentümergeinschaft. Die Stockwerkeigentümergeinschaft ist für die Verwaltung der gemeinschaftlichen Liegenschaft zuständig. Im Bereich ihrer Zuständigkeit verfügt die Stockwerkeigentümergeinschaft über ein erhebliches Ermessen. Da für die meisten Beschlüsse nur eine Mehrheit erforderlich ist, kann es durchaus vorkommen, dass man überstimmt wird bzw. dass die Stockwerkeigentümergeinschaft Beschlüsse fasst, mit denen man nicht einverstanden ist. Häufig muss man das als Stockwerkeigentümer akzeptieren. Beschlüsse, welche das Gesetz oder die Gemeinschaftsordnung verletzen, muss man aber nicht akzeptieren. Gegen rechtswidrige Beschlüsse kann man sich wehren. Dabei sind folgende Punkte zu beachten:

1. Worum geht es?

Zunächst ist festzuhalten, dass es hier nur um den Inhalt bzw. das Zustandekommen von Beschlüssen geht. Nicht Gegenstand der vorliegenden Erörterungen sind sonstige Fehler des Protokolls (z.B. falsche Zitate o.ä.). Das Vorgehen bei sonstigen Fehlern des Protokolls wird an anderer Stelle erläutert.

2. Wer kann einen Beschluss anfechten?

Als Zweites ist festzuhalten, dass man rechtlich in aller Regel nur gegen einen Beschluss vorgehen kann, wenn man diesem nicht zugestimmt hat, d.h. wenn man einen Antrag abgelehnt hat oder wenn man sich der Stimme enthalten hat. War man an der Versammlung vertreten, muss man sich das Handeln des Vertreters anrechnen lassen, auch wenn sich dieser nicht wie gewünscht verhalten hat.

3. Ist der Beschluss tatsächlich rechtswidrig?

Als Erstes ist zu prüfen, ob der Beschluss wirklich rechtswidrig ist. Nur Beschlüsse, welche das Gesetz oder die Gemeinschaftsordnung verletzen, können

erfolgreich angefochten werden. Zur Gemeinschaftsordnung gehören die Begründungsurkunde, das Benutzungs- und Verwaltungsreglement und die von der Stockwerkeigentümergeinschaft gefassten Beschlüsse. Beschlüsse, welche unzweckmässig, wirtschaftlich fragwürdig oder schlecht durchdacht sind, sind in aller Regel nicht anfechtbar.

Wurden im Zusammenhang mit der Beschlussfassung Formvorschriften verletzt (wurde z.B. die Frist für die Einberufung der Versammlung nicht eingehalten), muss diese Verletzung sofort gerügt werden. Nur wenn man sofort rügt und der Mangel trotzdem nicht behoben wird, kann man erfolgreich anfechten. Unterschieden wird zwischen anfechtbaren Mängeln und Mängeln, welche die Nichtigkeit eines Beschlusses bewirken. Nichtigkeit eines Beschlusses liegt nur bei einem ganz schwerwiegenden Mangel vor (wenn z.B. nicht alle Stockwerkeigentümer zur Versammlung eingeladen wurden). Nichtige Beschlüsse entfalten nie eine rechtliche Wirkung. In aller Regel sind Beschlüsse nur anfechtbar. Anfechtbare Beschlüsse sind grundsätzlich gültig, bis sie vom Gericht aufgehoben werden.

4. Wie erfolgt die Anfechtung?

Will man sich gegen einen rechtswidrigen Beschluss ernsthaft wehren, genügt es nicht, wenn man bei der Verwaltung reklamiert. Erforderlich ist, dass der Beschluss innert Monatsfrist seitdem man vom Beschluss Kenntnis erhalten hat, bei der zuständigen Schlichtungsbehörde angefochten wird.

Wenn man an der Versammlung anwesend war oder sich durch jemanden vertreten liess (z.B. auch durch die Verwaltung) hat man an der Versammlung Kenntnis vom Beschluss erhalten (auch dann, wenn einem der Vertreter nichts von der Versammlung erzählt, muss man sich die Kenntnis des Vertreters anrechnen lassen). War man nicht anwesend oder vertreten, erhält man in aller Regel im Zeitpunkt der Zustellung des Protokolls Kenntnis vom fraglichen Beschluss.

War man nicht anwesend oder vertreten, hat einem aber ein Nachbar am nächsten Tag im Treppenhaus vom Beschluss erzählt, hat man im Zeitpunkt, als einem der Nachbar vom Beschluss erzählt hat, von diesem Kenntnis erhalten.

Monatsfrist heisst, dass die Frist am selben Datum im darauffolgenden Monat abläuft, an dem man Kenntnis vom Beschluss erhalten hat (z.B. Kenntnis: 15. März -> Fristablauf: 15. April). Fehlt das Datum im Folgemonat, gilt der letzte Tag des Folgemonats (31. Januar -> 28. Februar). Gewahrt ist die Frist, wenn die Anfechtungsklage, welche an die zuständige Schlichtungsbehörde geschickt werden muss, den Poststempel des letzten Tages der Frist trägt.

Verpasst man die Anfechtungsfrist, gilt ein anfechtbarer Mangel als geheilt. Nach Ablauf der Anfechtungsfrist kann man sich nur noch gegen nichtige Beschlüsse zur Wehr setzen, da Nichtigkeit nicht geheilt werden kann.

5. Gegen wen richtet sich die Anfechtungsklage?

Eine Anfechtungsklage richtet sich immer gegen die Stockwerkeigentümergeinschaft und nicht etwa gegen die Verwaltung, auch wenn man der Ansicht ist, dass die Verwaltung den Fehler verschuldet hat.

6. Wirkung einer erfolgreichen Anfechtung

Mittels einer Anfechtungsklage kann ein fehlerhafter Beschluss nur ganz oder allenfalls teilweise aufgehoben oder als nichtig erklärt werden. Das Gericht kann den fehlerhaften Beschluss nicht an Stelle der Stockwerkeigentümergeinschaft abändern oder neu fassen. Es ist Sache der Stockwerkeigentümergeinschaft, den aufgehobenen oder als nichtig erklärten Beschluss gegebenenfalls durch einen neuen Beschluss zu ersetzen.

7. Ablauf des Verfahrens

Wie erwähnt ist die Anfechtungsklage zunächst innert Monatsfrist bei der Schlichtungsbehörde einzureichen. In der Folge findet vor der Schlichtungsbehörde eine Schlichtungsverhandlung statt. Verläuft die Schlichtungsverhandlung ergebnislos, wird den Klägern die Klagebewilligung ausgestellt. Die Klagebewilligung berechtigt die Kläger, die Anfechtungsklage innert drei Monaten beim zuständigen Gericht hängig zu machen. Vor dem Gericht findet dann ein normales Gerichtsverfahren statt. Wird die Klage nicht fristgerecht beim Gericht eingereicht, verfällt die Klagebewilligung. Der angefochtene Beschluss bleibt bestehen, wie wenn nie eine Anfechtungsklage erhoben worden wäre.



Dominik Romang
lic.iur. Rechtsanwalt
ROMANG & WENGER Rechtsanwälte