



Die Beschlussfassung bei einem Zusammenspiel von Stockwerkeigentum und Miteigentum



Dr. iur. Lisa Aeschimann, Rechtsanwältin

www.casafair.ch

1

1

Inhalt

- Rechtliche Grundlagen der Beschlussfassung – Unterschiede zwischen STOWE und ME
- Herausforderungen beim Zusammenspiel von STOWE und ME
- Empfohlene Prüfschritte
- Fragen

www.casafair.ch

2

2

Rechtliche Grundlagen der Beschlussfassung

Unterschiede zwischen STOWE und ME

www.casafair.ch

3

3

Form und Verfahren



STOWE

- Verweis auf Vereinsrecht (Art. 712m Abs. 2 ZGB)
- Grundsatz: Versammlung (Art. 712m Abs. 1 ZGB)
- Einberufung und Leitung der Versammlung durch Verwaltung (Art. 712n ZGB)
- Rechtzeitige Mitteilung von Ort, Zeitpunkt und Traktanden (Art. 67 Abs. 3 ZGB)
- Abweichung in Reglementen soweit Gesetz dispositiv

ME

- Keine Vorgaben im Gesetz
- Evtl. Regelungen in Reglementen
- Rechtzeitige Ankündigung

www.casafair.ch

4

4



Beschlussfähigkeit

STOWE (Art. 712p ZGB)

- $\frac{1}{2}$ aller Eigentümerinnen mit mind. $\frac{1}{2}$ der gesamten Wertquoten
- Mind. 2 Eigentümerinnen
- Berechnungsregeln
- Zweite Versammlung mit weniger strengen Anforderungen
- Abweichung in Reglementen soweit Gesetz dispositiv

ME

- Keine Vorgaben im Gesetz
- Aber indirekte Vorgaben durch erforderliches Quorum
- Evtl. Regelungen in Reglementen



Erforderliche Quoren

STOWE und ME

- Art. 712a ff. und Art. 712g Abs. 1 i.V.m. Art. 647 ff. ZGB
- Einfaches Mehr, qualifiziertes Mehr oder Einstimmigkeit
- Zustimmung betroffener Eigentümerinnen in gewissen Fällen
- Abweichung in Reglementen soweit Gesetz dispositiv

+ 3 2
 +1 8 9
 4 5 6 +
 1 10 +

Berechnung der Quoren

STOWE

- Zahl der anwesenden oder vertretenen Eigentümerinnen massgebend (Art. 67 Abs. 2 ZGB)
- Kopfstimmrecht (Art. 67 Abs. 1 ZGB)
- Eine Stimme pro Einheit (Art. 712o Abs. 1 ZGB)
- Qualifiziertes Mehr: Gesamte Wertquoten aller Eigentümerinnen als Berechnungsgrundlage
- Differenzierung bei Einstimmigkeit umstritten
- Abweichung in Reglementen soweit Gesetz dispositiv

ME

- Gesamtzahl aller Eigentümerinnen massgebend
- Abweichung in Reglementen soweit Gesetz dispositiv

www.casafair.ch

7

7

Verletzung von Vorschriften



- Anfechtbarkeit (Art. 75 ZGB)
- Nichtigkeit
- Rechtsfolgen bei Miteigentum umstritten

www.casafair.ch

8

8

Zwischenfazit

- Zentrale Unterschiede zwischen STOWE und ME
- Klare Trennung zwingend

www.casafair.ch

9

9

Zusammenspiel von STOWE und ME

Herausforderungen bei der Beschlussfassung

www.casafair.ch

10

10

Fall 1: ME an Stockwerkeinheit

- Bspw. Miteigentum an einer Garage, einem Wellness- oder Sportbereich
- Alle oder bestimmte Stockwerkeigentümerinnen sind zugleich Miteigentümerinnen



11

www.casafair.ch

11

Fall 1: Beispiel

- Garage als separate zu Sonderrecht ausgeschiedene Stockwerkeinheit
- Alle Stockwerkeigentümerinnen haben ME-Anteile an der Garage
- Beleuchtung in der Garage soll repariert werden
- STOWE-Versammlung ist sowieso geplant



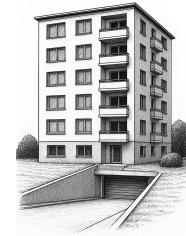
12

www.casafair.ch

12

Fall 1: Herausforderungen bei Beschlussfassung

- Zwei Ebenen innerhalb einer Gemeinschaft
- Unterschiedliche Rechtsgrundlagen (Gesetz und Reglement)
- Vorgängige Beschlussfassung durch die MEG
- Evtl. unterschiedlicher Mitgliederbestand:
Bspw. 8 von 10 Stockwerkeigentümerinnen haben ME-Anteile an der Garage



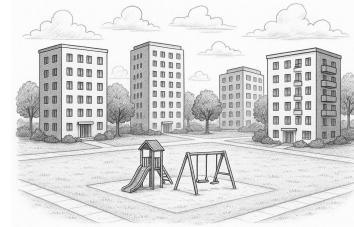
13

www.casafair.ch

13

Fall 2: ME an separatem Grundstück

- Bspw. ME an Spiel- oder Grünfläche, privater Strasse oder Einstellhalle
- Alle oder bestimmte Stockwerkeigentümerinnen sind zugleich Miteigentümerinnen



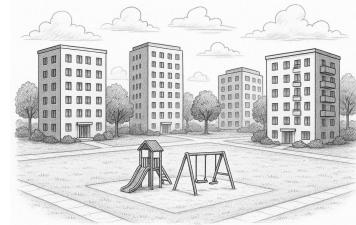
14

www.casafair.ch

14

Fall 2: Beispiel

- Vier Mehrfamilienhäuser bilden je eine STOWEG
- In der Mitte befindet sich ein separates Grundstück mit Spielplatz
- Dieses Grundstück steht im Miteigentum der Eigentümerinnen aller STOWEG
- Spielplatz soll umgebaut werden



15

www.casafair.ch

15

Fall 2: Herausforderungen beim Einsatz von Delegierten

- Delegierte als Vertreterinnen der einzelnen STOWEG
- Vorgängiger Beschluss der STOWEG über das Stimmverhalten der Delegierten
- Frühzeitige Kenntnis der Traktanden der Delegiertenversammlung
- Klarstellung der Zuständigkeiten und Kompetenzen der Delegierten im Reglement



16

www.casafair.ch

16

Fallbeispiel Delegierte (1)

- Fünf Mehrfamilienhäuser bilden je eine STOWEG
- In der Mitte befindet sich ein separates Grundstück mit Rasenfläche, das im Miteigentum der Eigentümerinnen aller STOWEG steht
- 2x im Jahr nutzt eine Miteigentümerin einen Teil des Rasens für mehrere Wochen zwecks Hundezucht inkl. Einzäunung bestimmter Fläche
- Beschluss der Delegiertenversammlung: Verbot, gemeinschaftliche Fläche während mehr als 12 Stunden ausschliesslich zu nutzen, insb. Verbot der Nutzung zwecks Tierzucht
- Anfechtung Beschluss: Keine Kenntnis von Traktanden und Beschlussfassung durch die Delegierten
- Vor Schlichtungsverhandlung wird Beschluss der Delegiertenversammlung wiederholt, diesmal aber mit vorheriger Beschlussfassung durch einzelne STOWEG

Fallbeispiel Delegierte (2)

- Drei Einfamilienhäuser und ein Mehrfamilienhaus (STOWEG)
- Alle Eigentümerinnen und Eigentümer halten gemeinsames Grundstück mit Spielplatz und Grillstelle im Miteigentum
- Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhaus haben je eine Delegierte
- Die Delegierten der Einfamilienhäuser haben an der Delegiertenversammlung gemäss Reglement je eine Stimme; die Delegierte des Mehrfamilienhauses hat 5 Stimmen (Stimme der STOWEG x 5)
- Faktisch werden Eigentümerinnen und Eigentümer der Einfamilienhäuser stets überstimmt
- Zulässigkeit einer solchen Regelung ist fraglich, da faktisch ein Verzicht auf das Stimmrecht in Bezug auf die MEG vorliegt

Empfohlene Prüfschritte

www.casafair.ch

19

19

Empfohlene Prüfschritte

1. Analyse der Eigentumskonstellation und Abgrenzung der Gemeinschaften
2. Zuordnung des Beschlussgegenstandes und Eruierung der massgebenden Regelungen
3. Prüfen einer vorgängigen Beschlussfassung



20

20

www.casafair.ch

Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit

Fragen ?

www.casafair.ch

21

21