STOCKWERKEIGENTUM

Die Reglementsänderung in der Praxis

Bedarf, Vorgehen, Form, Pflichten

Susanne Hirschle
Immobilienbewirtschafterin mit eidg. FA

Georg Klingler
lic. iur., Rechtsanwalt und Notar

Tag des Stockwerkeigentums vom 3. November 2026

AGENDA

Aufbau der Präsentation

I

Einleitung

Gesetzlicher Rahmen der Reglementsänderung – Art. 712g ZGB

II

Wann ist eine Reglementsänderung angezeigt?

Kriterien für partielle und umfassende Reglementsänderungen

III

Praktisches Vorgehen

Arten von Reglementsänderungen, Ablauf, Synopse, Quorum, Vorgehen Beschlussfassung

AGENDA

Aufbau der Präsentation

IV **Gesetzliche Grundordnung und Gestaltungsmöglichkeiten**

an Beispielen

V **Laufende Gesetzesrevision**

im Hinblick auf eine Reglementsänderung

VI **Schlusswort**

I. EINLEITUNG

Der gesetzliche Rahmen: Art. 712g ZGB

ART. 712g ABS. 3 ZGB

Qualifiziertes Mehr

Mehrheit der Stockwerkeigentümer, die zugleich zu mehr als der Hälfte anteilsberechtigt ist – **Grundregel für jede Reglementsänderung.**

ART. 712g ABS. 4 ZGB

Zustimmung Betroffener

Die Änderung der reglementarischen Zuteilung ausschliesslicher Nutzungsrechte bedarf zusätzlich der Zustimmung der direkt betroffenen Eigentümer.

ART. 712g ABS. 2 ZGB

Einstimmigkeit

Abweichungen vom dispositiven Recht im Reglement bedürfen eines einstimmigen Beschlusses sämtlicher Stockwerkeigentümer.

Das Gesetz regelt weder, wann eine Reglementsänderung angezeigt ist, noch wie im Einzelfall vorzugehen ist.

Gründe für eine partielle oder umfassende Reglementsänderung

PARTIELLE ANPASSUNG

- Veränderte Nutzungs- und Bedürfnislage - bestehende Regelung ist nicht mehr praktikabel
- Ergänzende Reglementsanpassung
- Neudefinition nicht klar ausgestalteter Formulierungen im bestehenden Reglement
- Anpassung an neuere Rechtsprechung

UMFASSENDE ANPASSUNG

- Zahlreiche Beschlüsse wurden nie im Grundbuch angemerkt – mangelnde Nachvollziehbarkeit
- Zu viele angemerkte Nachträge - unübersichtlich
- Reglement entspricht nicht mehr der aktuellen Nutzung oder Handhabung
- Reglement wurde nur rudimentär ausgestaltet – grösserer Regelungsbedarf

Bei bedeutenden und nutzungsrechtlichen Änderungen ist besondere Sorgfalt geboten, da in diesen Fällen in der Regel zusätzlich der Begründungsakt anzupassen ist.

Arten von Reglementsänderungen

1. Einfache partielle Reglementsänderung (die häufigste Änderungsart)
2. Partielle Reglementsänderung mit Begründung ausschliesslicher Nutzungsrechte
3. Partielle Reglementsänderung mit Änderung / Aufhebung ausschliesslicher Nutzungsrechte
4. Partielle Reglementsänderung mit Abtausch ausschliesslicher Nutzungsrechte
5. Partielle Reglementsänderung mit Änderung der Zweckbestimmung

Die umfassende Anpassung des gesamten Reglements integriert die vorgenannten Änderungsarten im Rahmen einer vollständigen Neufassung.

Ablauf einer partiellen Reglementsänderung

PHASE A

Vorbereitung

- Widersprüchlichkeit mit bestehenden Regelungen und Beschlüssen prüfen
- Entwurf erarbeiten und mit Gremium besprechen
- Erstellen einer Synopse
- Frühzeitige Zustellung an Eigentümer

PHASE B

Beschlussfassung

- Erläuterung und Beschlussfassung der Anpassungen
- Beschluss über Grundbuchanmerkung, mit Vollmachtserteilung an die Verwaltung
- Einstimmigkeit erforderlich: Unterzeichnung Zirkular

PHASE C

Ausführung Beschluss

- Ablauf Anfechtungsfrist abwarten (1 Monat, Art. 75 ZGB)
- Bei Notwendigkeit, Anpassung des Begründungsaktes
- Anmerkung der Reglements-änderung im Grundbuch
- Kopie der Anpassung an Eigentümer

Ergänzendes Vorgehen beim Ablauf der umfassenden Änderung

PHASE A

Vorbereitung

- Sämtliche Protokolle auf nicht angemerkte Beschlüsse prüfen und integrieren
- Erstellung erläuternde Unterlagen zur umfassenden Reglementsänderung
- Informationsveranstaltung vor der Versammlung

PHASE B

Vorjahres-Versammlung

- Beschluss über den Umfang und die Grundlage der Reglementsänderung
- Definition, wer die Überarbeitung des Reglements vornimmt
- Kostendach genehmigen

PHASE C

Ausführung Beschluss

- Löschung des bisherigen Reglements samt entsprechender Nachträge
- Neuanmerkung des aktualisierten, neuen Reglements

Praxisrelevante Themen gleichzeitig regeln

FORM DER VERSAMMLUNGSEINBERUFUNG

Zustellung der Einladung in Textform

- Einladung neu auch per E-Mail, Portal, App etc. zulassen
- Ohne Anpassung droht Anfechtbarkeit wegen Formmangels

ALTERNATIVE BESCHLUSSFORMEN

Schriftliche / Virtuelle Versammlung

- Schriftliche / Virtuelle Durchführung ermöglichen
- Ohne Anpassung droht Anfechtbarkeit wegen Formmangels
- *Hinweis: das Bundesgericht musste sich mit dieser Thematik noch nicht auseinandersetzen*

Eine analoge Anwendung empfiehlt sich auch für dazugehörige Miteigentümergemeinschaften.

Synopse als Entscheidungsgrundlage bei partiellen Änderungen

✓ **Transparenz** ✓ **Entscheidungsgrundlage** ✓ **Nachvollziehbarkeit**

Beispiel: Einberufung und Leitung der Versammlung

Artikel/Ziffer	Bisherige Fassung	Neue Fassung	Begründung
Art. 20 Abs. 1 Einberufung der Versammlung	Die Versammlung wird vom Verwalter unter Beachtung einer Frist von 20 Tagen mit Angabe der behandelnden Gegenstände schriftlich einberufen.	Die Versammlung wird vom Verwalter unter Beachtung einer Frist von 20 Tagen mit Angabe der behandelnden Gegenstände schriftlich oder in jeder Form, die durch Text gespeichert und nachgewiesen werden kann (E-Mail, Portal, App etc.) einberufen.	Rechtssichere elektronische Einberufung, gemäss heutiger Verwaltungspraxis.

Auch ohne die Grundbuchanmerkung bleibt die Synopse nützlich – sie ermöglicht der Verwaltung wie auch den Eigentümern jederzeit einen raschen Überblick über vorgenommene Anpassungen.

Vermitteln der Tragweite bei einer umfassenden Reglementsänderung

1

Neues Reglement

In Reinschrift – das eigentliche Beschlussdokument der Versammlung.

2

Erläuternder Bericht

Thematisch gegliedert (z. B. Sonderrecht, Kostenverteilschlüssel, Einberufung) mit Hinweis auf die Ursprungsbeschlüsse.

3

Synopse – punktuell

Nur dort, wo dies sinnvoll ist, etwa bei einzelnen, punktuell angepassten Bestimmungen.

Eine detaillierte Synopse wird bei einer umfassenden Änderung schnell unübersichtlich. Die Kombination der drei Dokumente schafft Klarheit.

Das Quorum der Beschlussfassung

GRUNDSATZ

1/2+

Köpfe-Mehrheit und mehr als die Hälfte der Wertquoten (Art. 712g Abs. 3 ZGB)

ZULÄSSIGE VERSCHÄRFUNG

≤ 2/3

2/3 der Köpfe bei gleichzeitiger Mehrheit der Wertquoten – Höchstgrenze gemäss BGE 149 III 393

UNZULÄSSIG

X

Generelle Einstimmigkeit für sämtliche Reglementsänderungen

III. PRAKTISCHES VORGEHEN

Vorgehen Beschlussfassung

Ein Beschluss ist inhaltlich eindeutig und hinreichend bestimmt zu formulieren.

AN DER VERSAMMLUNG

Gesamt- oder Einzelbeschluss?

- Vorab anfragen, ob ein Gesamtbeschluss über das neue Reglement möglich ist
- Bei Widerstand: kapitel-, subsidiär artikelweise beschliessen
- Neuausscheidung zu Sonderrecht: zwingende Einstimmigkeit (z.B. Fenster)

ZIRKULARBESCHLUSS

Bei notwendiger Einstimmigkeit

- Zur Versammlung vorbereiten, Unterzeichnung der anwesenden Eigentümer
- Unterschriften der nicht anwesenden Eigentümer nachträglich einholen
- Bei Nichtzustandekommen: Alternativvorschlag erarbeiten

Das Neudefinieren der Fenster vom gemeinschaftlichen Eigentum ins Sonderrecht bedarf der Einstimmigkeit, wohingegen für die Ergänzung «Ersatz» bei der Unterhaltspflicht das qualifizierte Mehr ausreicht.

Begründungsakt und Grundbuchanmerkung

BEGRÜNDUNGSAKT

Hinweis

- Bei einer Reglementsänderung, die eine Anpassung des Begründungsakts erforderlich macht, sind diese zwingend anzupassen.
- **WICHTIG**: Der Begründungsakt bildet die höherrangige Rechtsquelle gegenüber dem Reglement. Widerspricht eine beabsichtigte Reglementsänderung dem Begründungsakt, ist dieser zuvor in der dafür vorgesehenen Form anzupassen.

ANMERKUNG IM GRUNDBUCH

Empfehlung nach Tragweite der Änderung

- Anmerkung dringend empfohlen bei Eingriff in die Rechte der Eigentümer oder abweichender Kostenverteilung
- Bei rein organisatorischen Beschlüssen ist die Anmerkung auch später möglich (z.B. Einladungsform)
- Bei Verzicht der Anmerkung: laufende Übersicht sämtlicher reglementsändernder Beschlüsse führen

Kernbotschaften aus der Praxis

- ✓ Eine sorgfältige Vorbereitung entscheidet – Begründungsakt, geltendes Reglement, sämtliche Nachträge und reglementsändernde Beschlüsse sowie ggf. Nutzungs-/Verwaltungsordnungen (Tiefgarage, Umgebung, etc.) vor jedem Beschluss prüfen.
- ✓ Frühzeitiger Einbezug der Stockwerkeigentümer schafft tragfähige, akzeptierte Lösungen.
- ✓ Das richtige Mass halten – weder das Reglement mit Details überladen noch zentrale Punkte offenlassen.
- ✓ Die Synopse und der erläuternde Bericht bilden die Entscheidungsgrundlage für die Versammlung.
- ✓ Die Vorabqualifikation jeder Reglementsänderung bestimmt das Quorum und damit die Gültigkeit und Anfechtbarkeit des Beschlusses. Zwingende Zustimmungserfordernisse (Art. 712g Abs. 2 und 4 ZGB) sind in jedem Fall zu beachten.

Vorbemerkungen

1. **Welche Beschlussquoren sind für eine bestimmte Reglementsänderung erforderlich?**
2. **Liegt eine Reglementsänderung im Sinne von Art. 712g Abs. 3 ZGB vor oder beinhaltet die vorgesehene Reglementsänderung eine Regelung, welche eines anderen Quorums bedarf?**
3. **Können die im Gesetz vorgesehenen Quoren erleichtert oder verschärft werden und falls ja, mit welchem Quorum?**
4. **Macht eine Erleichterung oder Verschärfung der gesetzlich vorgesehenen Quoren überhaupt Sinn?**

Partielle Reglementsänderung der Verwaltungs- und Benutzungsordnung

1. **Beispiel**
   - Die im Reglement vorgesehene Einladungsfrist zur ordentlichen Versammlung von zehn Tagen soll auf 20 Tage verlängert werden.
2. **Gesetzliche Grundordnung**
   - Art. 712g Abs. 3 ZGB: **Beschluss mit der Mehrheit der Stockwerkeigentümer, die zugleich mehr als die Hälfte anteilsberechtigt ist**
3. **Gestaltungsmöglichkeit**
   - **Erleichterung ist zulässig** (muss in analoger Anwendung von Art. 712g Abs. 2 ZGB **einstimmig** beschlossen werden)
   - **Verschärfung ist zulässig** (BGE 149 III 393: Möglichkeit der Verschärfung bejaht und auch ein generell strengeres Mehr als gesetzeskonform erklärt; muss ebenfalls **einstimmig** beschlossen werden)

Partielle Reglementsänderung betreffend Zuständigkeitsordnung für wichtigere Verwaltungshandlungen (Art. 647b ZGB) und bauliche Massnahmen (Art. 647c-647e ZGB)

1. **Beispiel**
   - Die im Reglement vorgesehenen Beschlussquoren für bauliche Massnahmen – welche die gesetzlichen Bestimmungen von Art. 647c-647e ZGB wiedergeben – sollen geändert werden.
2. **Gesetzliche Grundordnung**
   - Art. 712g Abs. 2 ZGB (diese Bestimmung geht Art. 712g Abs. 3 ZGB vor): **Einstimmigkeit**
3. **Gestaltungsmöglichkeit**
   - **Erleichterung ist zulässig** (muss **einstimmig** beschlossen werden)
   - **Verschärfung ist zulässig** (muss **einstimmig** beschlossen werden; generelles Einstimmigkeitserfordernis wäre aber wohl unzulässig)

Partielle Reglementsänderung mit Begründung von ausschliesslichen und alleinigen Benutzungsrechten

1. **Beispiel**
   - Mit einer Reglementsänderung soll an einem Teil eines Gartens, der nach der bisherigen Regelung gemeinschaftlich genutzt wurde, ein ausschliessliches und alleiniges Benutzungsrecht zu Gunsten einer Einheit begründet werden.
2. **Gesetzliche Grundordnung**
   - Art. 712g Abs. 3 ZGB (vgl. BGer 5A_474/2017 vom 8. März 2018): **Mehrheit nach Köpfen und Anteilen** sowie **Zustimmung des Stockwerkeigentümers**, der ein neues Benutzungsrecht erhält
3. **Gestaltungsmöglichkeit**
   - **Erleichterung ist zulässig** (muss **einstimmig** beschlossen werden)
   - **Verschärfung ist zulässig** (muss **einstimmig** beschlossen werden)

Partielle Reglementsänderung mit Änderung und Aufhebung von ausschliesslichen und alleinigen Benutzungsrechten

1. **Beispiel**
   - Mit einer Reglementsänderung soll ein ausschliessliches und alleiniges Benutzungsrecht an einer Gartenfläche verkleinert werden, um auf dieser Fläche einen zusätzlichen gemeinschaftlichen Spielplatz zu errichten.
2. **Gesetzliche Grundordnung**
   - Art. 712g Abs. 3 und 4 ZGB: **Beschlussquorum nach Anteilen und Köpfen und Zustimmung der betroffenen Stockwerkeigentümer**
3. **Gestaltungsmöglichkeit**
   - **Erleichterung ist zulässig** (Zustimmung der betroffenen Eigentümer ist zwingend)
   - **Verschärfung ist zulässig** (Zustimmung der betroffenen Eigentümer ist zwingend)

Partielle Reglementsänderung mit Abtausch von ausschliesslichen und alleinigen Benutzungsrechten

1. **Beispiel**
   - Zwei Stockwerkeigentümer wollen ihre ausschliesslichen und alleinigen Benutzungsrechte an je einem Aussenparkplatz abtauschen.
2. **Gesetzliche Grundordnung**
   - Art. 712g Abs. 3 und 4 ZGB: **Beschlussquorum nach Anteilen und Köpfen** und **Zustimmung der betroffenen Stockwerkeigentümer**
   - BGE 122 III 145 ?
3. **Gestaltungsmöglichkeit**
   - **Erleichterung ist zulässig** (Zustimmung der betroffenen Eigentümer ist zwingend)
   - **Verschärfung ist zulässig** (Zustimmung der betroffenen Eigentümer ist zwingend)

Partielle Reglementsänderung mit Veränderung der Zweckbestimmung

1. Beispiel

- Umnutzung eines Gebäudes zu Gewerbe- und Bürozwecken, welches bis anhin nur zu Wohnzwecken genutzt werden durfte

2. Gesetzliche Grundordnung

- **Zweckänderung**, Art. 648 Abs. 2 i.V.m. Art. 712g Abs. 1 ZGB: **Einstimmigkeit**
- **Änderung der Benutzungsweise**, Art. 647b Abs. 1 ZGB**: Beschlussquorum nach Anteilen und Köpfen sowie Zustimmung des betroffenen Stockwerkeigentümers**

3. Gestaltungsmöglichkeit

- Zweckänderung
  - **Erleichterung ist zulässig** (bedarf Zustimmung aller Stockwerkeigentümer)
- Änderung der Benutzungsweise
  - **Erleichterung und Verschärfung ist zulässig** (bedarf Zustimmung aller Stockwerkeigentümer)

Umfassende Änderung des Reglements

1. **Beispiel**
   - Komplettes Reglement wird aufgehoben und durch ein neues Reglement ersetzt
2. **Gesetzliche Grundordnung**
   - **Abhängig, was materiell geändert wird**
   - Grundsatz von Art. 712g Abs. 3 ZGB, wobei auch Art. 712g Abs. 4 ZGB, Art. 712g Abs. 2 ZGB und Art. 648 Abs. 2 ZGB beachtet werden müssen
3. **Gestaltungsmöglichkeit**
   - **Erleichterung ist zulässig** (muss einstimmig beschlossen werden)
   - **Verschärfung ist zulässig** (BGE 149 III 393: Möglichkeit der Verschärfung bejaht und auch ein generell strengeres Mehr als gesetzeskonform erklärt; muss einstimmig beschlossen werden)

Laufende Gesetzesrevision

1. **Vorgesehene Neuregelung der ausschliesslichen Nutzungsrechte in Art. 712b^{bis} E-ZGB**
   - Quorum soll gleich bleiben: Doppeltes Mehr mit Zustimmung der berechtigten Personen
   - Quorum wird aber ausdrücklich als dispositiv bezeichnet
   - Vorbehalt der Zweckänderung soll bestehen bleiben
   - Nutzungsrecht soll zwingend einem Anteil zugewiesen werden
2. **Vorgesehene Auswirkungen auf den Abtausch**
   - Abtausch bedarf neu ausdrücklich der Zustimmung durch die Stockwerkeigentümerversammlung
3. **Art. 712g Abs. 3 ZGB soll unverändert bleiben**

Schlusswort

1. **Sorgfältige Planung und Vorbereitungsphase sowie strukturiertes Vorgehen ist für eine erfolgreiche Reglementsänderung entscheidend.**

2. **Der Inhalt der zu ändernden Reglementsbestimmung gibt das Quorum vor.**

3. **Eine Erleichterung oder eine Verschärfung der gesetzlich vorgesehenen Quoren sollte nur in Ausnahmefällen beschlossen werden. Von einer generellen Erleichterung oder Verschärfung wird abgeraten.**

Besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit

- Susanne Hirschle
- hirschle@mueller-schuhmacher.ch
- www.mueller-schuhmacher.ch

- lic. iur. Georg Klingler
- georg.klingler@bhlaw.ch
- www.bhlaw.ch

Müller Schuhmacher

BAUR HÜRLIMANN
RECHTSANWÄLTE UND NOTARE