

15.

LUZERNER TAG DES STOCKWERKEIGENTUMS 2025

DIENSTAG, 25. November 2025

1

Referenten

Die Beschlussquoren in Theorie und Praxis



Marco Derungs
eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder



Lic. jur. Andreas Meier
Rechtsanwalt und Notar
Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht

2

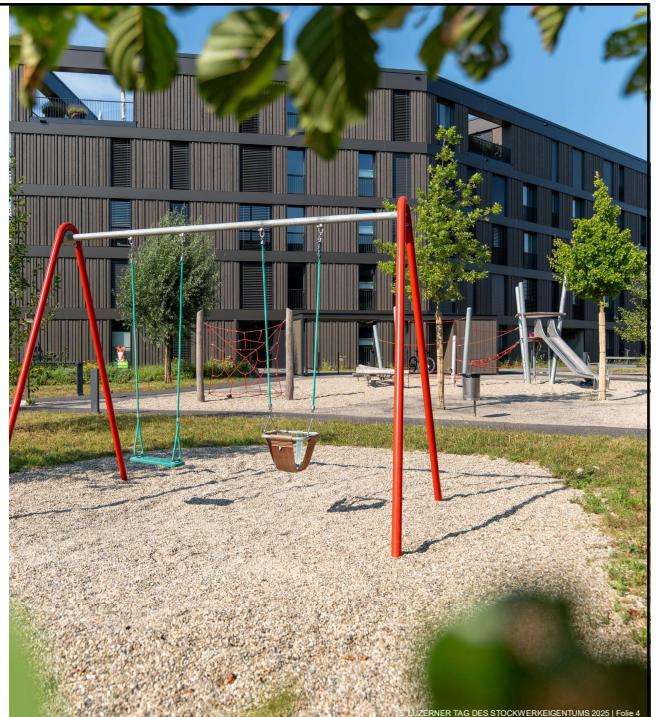
Agenda

- Einleitung und Theorie
- Fallbeispiele aus der Praxis
- Tipps für den Alltag
- Fragen

3

15. LUZERNER TAG DES STOCKWERKEIGENTUMS 2025 | Folie 3

Einleitung und Theorie



4

15. LUZERNER TAG DES STOCKWERKEIGENTUMS 2025 | Folie 4

2

Quoren

- Das einfache Mehr (auch relatives Mehr genannt)
 - Das qualifizierte Mehr
 - Die Einstimmigkeit
-
- Welches Mehr gilt wann? Kann nicht eindeutig beantwortet werden – Kann im Einzelfall unterschiedlich sein.



15. LUZERNER TAG DES STOCKWERKEIGENTUMS 2025 | Folie 5

5

Beschlussfähigkeit

Eine StWEG ist beschlussfähig, wenn

- die **Hälften aller (!) Stockwerkeigentümer** anwesend oder vertreten ist, mindestens aber deren zwei
- die **Hälften der Wertquoten** anwesend oder vertreten ist.

Sachverhalt I:

- 8 Einheiten mit je 125/1'000

Sachverhalt II:

- gemäss Reglement: Anteilstimmrecht
- 8 Einheiten mit je 125/1'000
- 2 Eigentümer sind je Eigentümer von 2 Einheiten



15. LUZERNER TAG DES STOCKWERKEIGENTUMS 2025 | Folie 6

6

3

Worüber muss überhaupt abgestimmt werden?

- Bewirtschafter kann/soll sich fragen, ob bei Alltagsthemen/Anträgen überhaupt eine Beschlussfassung notwendig ist
- Thema kann Auftrag von Bewirtschaftung sein, z. B.: Einsetzung eines Hauswartes
- Allenfalls «nur» eine Meinungsumfrage durchführen – keine Beschlussfassung



15. LUZERNER TAG DES STOCKWERKEIGENTUMS 2025 | Folie 7

7

Fallbeispiele aus der Praxis

Ausgangslage:

- STWEG mit 7 Stockwerk-Einheiten
- Keine besonderen Quoren-Bestimmungen im Reglement
- Antrag:
«Sanierung des 50-jährigen, jedoch noch dichten Flachdachs (notwendige bauliche Massnahme)».



15. LUZERNER TAG DES STOCKWERKEIGENTUMS 2025 | Folie 8

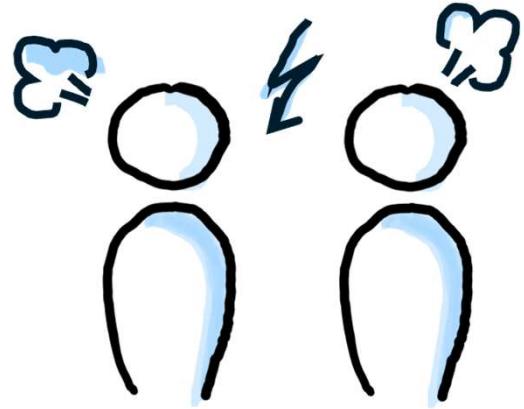
8

Strittiges Quorum

Wortmeldung des Stockwerkeigentümers Huber:

- «Bei der beabsichtigten Sanierung handelt es sich nicht um eine notwendige bauliche Massnahme, sondern um eine nützliche bauliche Massnahme».
- Konsequenz: unterschiedliche Quoren

Der Verwalter definiert das Quorum (jurist. Floskel:
nach bestem Wissen und Gewissen.)



15. LUZERNER TAG DES STOCKWERKEIGENTUMS 2025 | Folie 9

9

Die Berechnung der Mehrheit und Protokollierung

- Sachverhalt: Traktandum «Sanierung Flachdach gemäss Offerte: 4 Ja-Stimmen, 3 Nein-Stimmen

Resultat: Beschluss angenommen»

- Variante: Gemeinschaft verfügt über 6 Einheiten, es gibt 3 Ja- und 3 Nein-Stimmen

- Gesetz regelt einfache Mehrheit: «Beschluss werde mit Mehrheit der anwesenden Stockwerkeigentümer gefasst»
- Somit Mehrheitsberechnung nach anwesenden/vertretenen Stockwerkeigentümer
- Jeder Stockwerkeigentümer hat eine Stimme, auch wenn er Eigentümer mehrerer Einheiten ist

Resultat Variante: Beschluss nicht angenommen, da keine Mehrheit

- Namen der Nein-Stimmenden und Enthaltenden sollen protokolliert werden.

15. LUZERNER TAG DES STOCKWERKEIGENTUMS 2025 | Folie 10

10

5

Pattsituation – Stichentscheid Verwaltung

- Reglement kann bei Pattsituation einen Stichentscheid der Verwaltung vorsehen
- Für Verwaltung unangenehm
- Wenn Reglement aber einen Stichentscheid vorsieht, muss Verwaltung auch einen Stichentscheid fällen

→ Tipp: Stichentscheid möglichst auf Sachlichkeit basieren

15. LUZERNER TAG DES STOCKWERKEIGENTUMS 2025 | Folie 11

11

Abwesende Stockwerkeigentümer

Ausgangslage:

- STWEG mit 7 Stockwerkeigentümern, von denen 2 abwesend und auch nicht vertreten sind.
- Traktandum «Sanierung Flachdach gemäss vorliegender Offerte». [einfaches Mehr]
- Abstimmungsergebnis: 3 x Ja, 2 x Nein.



Variante:

- Traktandum «Errichtung PV-Anlage gemäss vorliegender Offerte». [qualifiziertes Mehr]
- Abstimmungsergebnis:

A (120/1'000): Ja	D (75/1'000): Nein
B (150/1'000): Ja	E (75/1'000): Nein
C (180/1'000): Ja	F und G: abwesend

15. LUZERNER TAG DES STOCKWERKEIGENTUMS 2025 | Folie 12

12

Einzelne Stockwerkeigentümer enthalten sich der Stimmabgabe

Ausgangslage:

- STWEG mit 7 Stockwerkeigentümern
 - 3 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimmen und 2 Enthaltungen
 - Enthaltung wirkt bei Zählung wie Nein-Stimme, da es kein Ja ist
 - Meinung der Eigentümer «die anderen sollen entscheiden» wirkt sich als Gegenstimme aus
- Tipp: Die Eigentümer vor Beschlussfassung über die Wirkung einer Enthaltung informieren



15. LUZERNER TAG DES STOCKWERKEIGENTUMS 2025 | Folie 13

13

Ein Stockwerkeigentümer ist der Eigentümer mehrerer Einheiten

Ausgangslage:

- Traktandum «Sanierung Flachdach gemäss vorliegender Offerte». [einfaches Mehr]
- Abstimmungsergebnis:
 - A: 4 x Ja
 - B: Nein
 - C: Nein
 - D: Nein → 3 x Nein.

Objektstimmen oder Kopfstimmen?
Gesetz sagt: Kopfstimmen!



15. LUZERNER TAG DES STOCKWERKEIGENTUMS 2025 | Folie 14

14

Ein Stockwerkeigentümer hält den Stockwerkanteil zusammen mit seinem Ehegatten oder Miterben

Ausgangslage:

Die Stockwerkeigentümer «Ehegatten Huber» (oder «Erbengemeinschaft Huber») sind sich uneins.

Frage des Stimmrechts.

- Miteigentum?
- Gesamteigentum?
- Wie weit geht die Pflicht des Verwalters?



15 LUZERNER TAG DES STOCKWERKEIGENTUMS 2025 | Folie 15

15

Die Abstimmung über drei Varianten, Ausgangslage

Ausgangslage: Für die Sanierung eines Flachdachs stehen 3 Varianten zur Auswahl:

- A: punktuelles Flicken der undichten Stellen
- B: Klassisches Einbringen von neuen Bitumenbahnen
- C: Einbringen von Flüssigkunststoff

Faktisch sind in den drei Varianten zwei Hauptvarianten erkennbar:

- A: Reparatur
- B/C: Sanierung (B: einfache Sanierung, Quorum einfaches Mehr / C: hochwertige Sanierung, qualifiziertes Mehr)

15 LUZERNER TAG DES STOCKWERKEIGENTUMS 2025 | Folie 16

16

Die Abstimmung über drei Varianten, Beschlussfassungen

1. Beschlussfassung: Grundsatzentscheid Reparatur oder Sanierung.

- Beschlussfassungstext: «Soll das Flachdach saniert und nicht blass geflickt werden?»
- Bei Annahme: Variante A fällt weg
- Bei Ablehnung: Varianten B/C fallen weg

2. Beschlussfassung (wenn 1. angenommen wurde): Variante B oder C?

- zuerst über «teurere» Variante C beschliessen
- Beschlussfassungstext: «Wer ist für die Sanierung mit Variante C?»
- Bei Annahme: Variante C ist beschlossen
- Bei Ablehnung: Variante B ist beschlossen

→ Tipp: Die Eigentümer vor der Beschlussfassung genau über das Abstimmungsprozedere genau informieren

15. LUZERNER TAG DES STOCKWERKEIGENTUMS 2025 | Folie 17

17

Ein Thema wurde nicht traktandiert

Spontaner Antrag eines Stockwerkeigentümers:

- Begrünung des Flachdachs, gemäss Offerte
- Installation einer PV-Anlage, gemäss Offerte

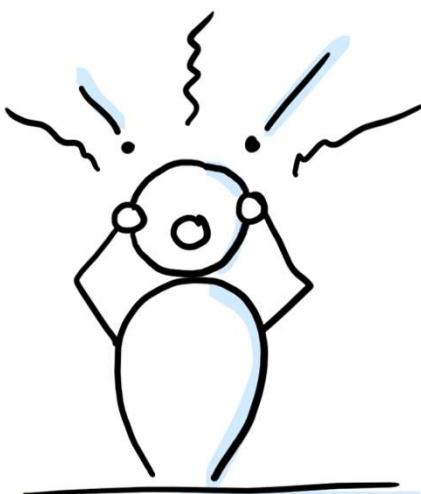
Traktandierungs-Pflicht!

Auslegung eines Traktandums.

Sonderfälle:

- Alle Stockwerkeigentümer sind anwesend oder vertreten.
- Alle Stockwerkeigentümer sind persönlich anwesend (Universalversammlung).

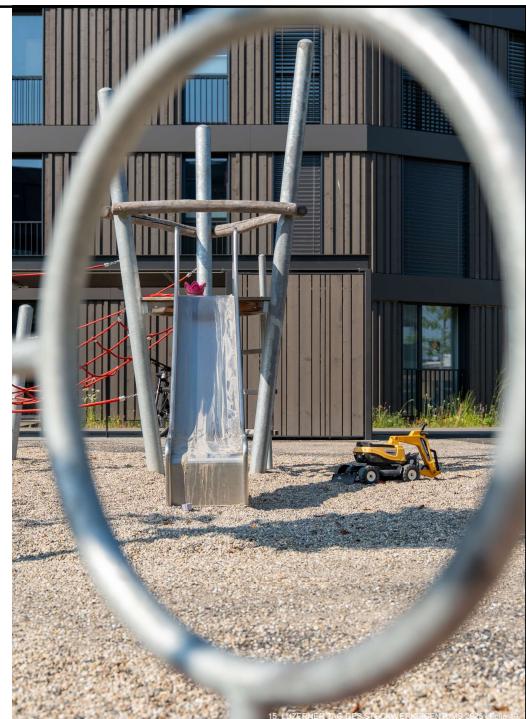
Anträge unter dem Traktandum «Diverses»



15. LUZERNER TAG DES STOCKWERKEIGENTUMS 2025 | Folie 18

18

Besondere Fallbeispiele aus der Praxis

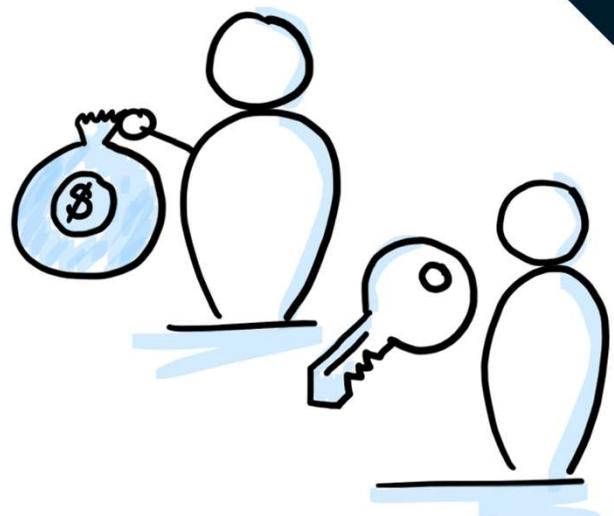


19

Eine Einheit wurde verkauft

Ausgangslage:

- Kaufvertrag über STWEG-Einheit
- Vertragsdatum 1. Februar
Eingang beim Grundbuchamt 2. Februar
Übergang Nutzen und Schaden 1. Juni
- STWEG-Versammlung Mitte April
- Frage des Stimmrechts: wann geht dieses über?
- Wer darf an der Versammlung teilnehmen?
- Verkäufer, Käufer oder beide?

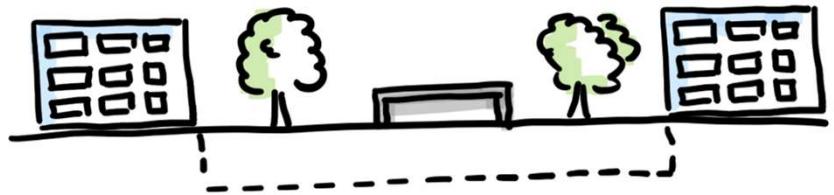


15. LUZERNER TAG DES STOCKWERKEIGENTUMS 2025 (Page 20)

20

Autoeinstellhalle als separates Rampengrundstück

- Sachverhalt usus bei Überbauungen mit mehreren Stockwerkeigentümergemeinschaften
- Oberirdisches Grundstück abparzelliert und mittels Überbaurechten die ganze Einstellhalle zusammengeschlossen
- Meist jeder Einstellhallenplatz ein separater Miteigentumsanteil
- Themen die man berücksichtigen muss:
 - *In welcher Gemeinschaft findet die entsprechende Beschlussfassung statt?*
 - *Das entsprechende Reglement beziehen*
- Formulierte Vorgaben zur Beschlussfassung umsetzen
 - *Im Falle der Einstellhalle somit das Reglement der Einstellhalle berücksichtigen*



15. LUZERNER TAG DES STOCKWERKEIGENTUMS 2025 | Folie 21

21

Autoeinstellhalle als ein separate Stockwerkeinheit

- Üblich bei einzelnen Stockwerkeigentümergemeinschaften mit einer eigenen Einstellhalle
- Einstellhalle wird zu Sonderrecht ausgeschieden und als separate Stockwerkeinheit begründet
- An dieser Einheit wird selbständiges Miteigentum begründet, jeder Einstellhallenplatz hat einen Miteigentumsanteil an der Einstellhalle
- Es besteht ein separates Reglement für die Einstellhalle
- Beschlussfassung komplizierter:
 - Beispiel: Ersatz Einstellhallentor: Eine Beschlussfassung der MEG Einstellhalle und nicht der Stockwerkeigentümergemeinschaft – Abstimmung nach Vorgaben von Reglement MEG Einstellhalle
 - Beispiel Fassadenerneuerung: Eine Beschlussfassung der Stockwerkeigentümergemeinschaft. Die MEG Einstellhalle muss eine Beschlussfassung durchführen, wie sie bei der STWEG-Beschlussfassung stimmt, da nur 1 Stimme.



15. LUZERNER TAG DES STOCKWERKEIGENTUMS 2025 | Folie 22

22

Infrastruktur-Grundstück

Sachverhalt I:

- Beschlussfassung über die Installation eines Wasserspiels auf dem Infrastruktur-Grundstück (luxuriöse bauliche Massnahme)
- 4 Baukörper/STWEG mit je 10 Wohnungen
- Miteigentumsanteil pro Baukörper $\frac{1}{4}$
- Investitionskosten: CHF 40'000

Meinung 1:

- Wenn 1 Stockwerkeigentümer «nein» sagt, Antrag abgelehnt

Meinung 2:

- Wenn pro STWEG 6 Eigentümer «ja» sagen, Antrag angenommen



15. LUZERNER TAG DES STOCKWERKEIGENTUMS 2025 | Folie 23

23

Infrastruktur-Grundstück

Sachverhalt II:

- Beschlussfassung über die Installation eines Wasserspiels auf dem Infrastruktur-Grundstück (luxuriöse bauliche Massnahme)
- 4 Baukörper/STWEG mit je 10 Wohnungen
- Miteigentumsanteil pro Wohnung $1/40$ (jede Wohnung ist direkt Miteigentümer)
- Investitionskosten: CHF 40'000

Meinung 1 und 2:

- Wenn 1 Stockwerkeigentümer/Miteigentümer «nein» sagt, Antrag abgelehnt



15. LUZERNER TAG DES STOCKWERKEIGENTUMS 2025 | Folie 24

24

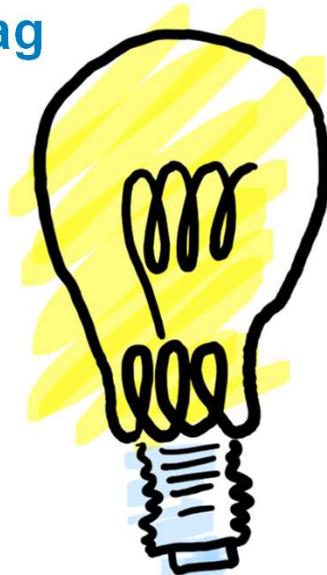
Untergemeinschaft

- Untergemeinschaften werden oft gegründet, um die Begründung von Stockwerkeigentum pro Baukörper zu vermeiden
- Schwierige Ausgangslage für Beschlussfassungen
- Untergemeinschaften sind gut für Kostenverteilerregelungen
- Bei Beschlussfassungen ist aber immer die gesamte Gemeinschaft betroffen, auch wenn die Anschaffung nur eine einzelne Kostengruppe betrifft
- Wieso? Bauliche Änderungen haben nicht nur Kostenfolgen, sondern z. B. auch Werkeigentümerhaftungen. Diese betreffen aber nicht die einzelne Untergemeinschaft, sondern immer die gesamte Stockwerkeigentümergemeinschaft!
- Somit müssen Beschlussfassungen immer über die gesamte Gemeinschaft durchgeführt werden.
- Gesunder Menschenverstand sagt, dass die von den Kosten nicht betroffenen Stockwerkeigentümer im Normalfall wohl dem Beschluss der betroffenen Untergemeinschaft folgen werden
- Möglichkeit rechtsgeschäftliche Untergemeinschaften zu begründen – siehe Beitrag LEUTHARD

15. LUZERNER TAG DES STOCKWERKEIGENTUMS 2025 | Folie 25

25

11 Tipps für den Alltag



15. LUZERNER TAG DES STOCKWERKEIGENTUMS 2025 | Folie 26

26

13

Tipp 1

Der Verwalter soll sich fragen, ob über ein Thema überhaupt ein Beschluss notwendig ist, oder ob der Entscheid in seine Kompetenz fällt (mit allfälliger vorgängiger Meinungsumfrage).

15. LUZERNER TAG DES STOCKWERKEIGENTUMS 2025 | Folie 27

27

Tipp 2

Halten Sie die Themen «Beschlussfähigkeit», « Stimmrecht» und « Quorum» strikt auseinander.

15. LUZERNER TAG DES STOCKWERKEIGENTUMS 2025 | Folie 28

28

14

Tipp 3

Es gibt nur sehr wenige absolute Regeln zu den Quoren. Studieren Sie vorgängig stets das Reglement.



15. LUZERNER TAG DES STOCKWERKEIGENTUMS 2025 | Folie 29

29

Tipp 4

Der Verwalter definiert, welches Quorum erreicht werden muss und wie dieses berechnet wird.



15. LUZERNER TAG DES STOCKWERKEIGENTUMS 2025 | Folie 30

30

Tipp 5

Die Einstimmigkeit im Rahmen luxuriöser baulicher Massnahmen ist nicht immer erforderlich. Allfällige Ausnahmen sind jedoch zurückhaltend anzuwenden.



15. LUZERNER TAG DES STOCKWERKEIGENTUMS 2025 | Folie 31

31

Tipp 6

Ein klarer Antrag an die Stockwerkeigentümersammlung führt in der Regel zu einem eindeutigen Abstimmungsergebnis.

15. LUZERNER TAG DES STOCKWERKEIGENTUMS 2025 | Folie 32

32

16

Tipp 7

Stimmenthaltung heisst für die Berechnung «Nein» zum Traktandum, da es eben kein «Ja» ist.

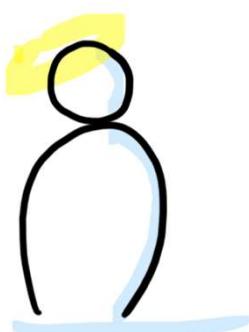


15. LUZERNER TAG DES STOCKWERKEIGENTUMS 2025 | Folie 33

33

Tipp 8

Der Verwalter sollte ein «Nein» zu einem seiner Traktanden nicht persönlich nehmen, denn das Problem der Stockwerkeigentümergemeinschaft ist nicht das persönliche Problem des Verwalters.



15. LUZERNER TAG DES STOCKWERKEIGENTUMS 2025 | Folie 34

34

Tipp 9

Der Verwalter hat das Abstimmungsergebnis detailliert zu protokollieren (wie viele Köpfe und Wertquoten haben zugestimmt, wie viele abgelehnt, wie viele enthalten; wer abgelehnt hat, ist namentlich aufzuführen). Weicht die Stockwerkeigentümergemeinschaft von der Empfehlung des Verwalters ab, muss dies aus dem Protokoll ersichtlich sein.



15. LUZERNER TAG DES STOCKWERKEIGENTUMS 2025 | Folie 35

35

Tipp 10

Ist ein Stockwerkanteil im Eigentum mehrerer Personen, so haben sich diese vorgängig über die Stimmabgabe zu einigen.



15. LUZERNER TAG DES STOCKWERKEIGENTUMS 2025 | Folie 36

36

18

Tipp 11

Bei Überbauungen ist sauber zu unterscheiden, in welchem «Gefäss» und mit welchen Regeln der Beschluss gefasst wird.

15. LUZERNER TAG DES STOCKWERKEIGENTUMS 2025 | Folie 37

37

Fragen



15. LUZERNER TAG DES STOCKWERKEIGENTUMS 2025 | Folie 38

38

19

Vielen Dank!

Marco Derungs
eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder

Lic. iur. Andreas Meier
Rechtsanwalt und Notar
Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht



15 LUZERNER TAG DES STOCKWERKCENTRUMS 2025 | Folie 39