ANWÄLTE & NOTARE
RUDOLF & BIERI

16. Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2026

Anfechtungsklage: Tricks & Kniffe
Inputreferat zum Podium

Dr. iur. Raphaël Haas

Rechtsanwalt und Notar

Lehrbeauftragter für Privatrecht
an der Universität Luzern

Tipps & Kniffs für den Kläger

Anfechtungsfrist wahren!

- Frist = 1 Monat (nicht 30 Tage)
- läuft ab Kenntnis (für vertretene Eigentümer ab Versammlung)
- wird durch Einreichung Schlichtungsgesuch beim Friedensrichter gewahrt

STWEG einklagen!

- passivlegitimiert ist die STWEG (und nicht alle oder einzelne Eigentümer), auch bei Beschlüssen von Untergemeinschaften

Tipps & Kniffs für den Kläger

Verletzung von Gesetz und/oder Reglement geltend machen!

- Angemessenheit und Zweckmässigkeit des Beschlusses werden nicht überprüft
- begründen, dass der Anfechtungsgrund sich konkret ausgewirkt hat
- gegebenenfalls Feststellung der Nichtigkeit verlangen (und nur eventualiter Aufhebung wegen Anfechtbarkeit)

Formelle Fehler an der Versammlung rügen!

- formelle Mängel sollten an der Versammlung bereits gerügt werden

Tipps & Kniffs für die beklagte STWEG/die Verwaltung

Vorab: Keine Anfechtungsgründe verursachen!

Grundlage: Reglement für jede STWEG genau studieren!

Konkret: Versammlung sorgfältig einberufen!

- Formvorgaben einhalten (insb.: Einberufungsfrist und –form, Traktandierung)
- Anträge mit Gesetz und Reglement abstimmen
- allfällige Abweichungen von Gesetz und Reglement kritisch überprüfen (gewisse Reglementsabweichungen können unter Umständen zulässig sein)
- Anträge ausformulieren (damit Beschlussgegenstand unmissverständlich ist)

Tipps & Kniffs für die beklagte STWEG/die Verwaltung

Konkret: Versammlung gut vorbereiten!

- auf alle Szenarien einstellen
- Beschlussquoren vorab klären und festlegen
- Abstimmungsprozedere festlegen und sicherstellen

Konkret: Versammlung sorgfältig leiten!

- Verhandlung und Beschlüsse auseinanderhalten
- Abstimmungen konsequent durchführen
- Ergebnis Beschluss explizit feststellen («angenommen»/«abgelehnt»)

Tipps & Kniffs für die beklagte STWEG/die Verwaltung

Konkret: Protokoll sorgfältig verfassen!

- Beschlüsse präzis formulieren (inkl. Resultat: «angenommen»/«abgelehnt»)
- Protokoll muss wahrheitsgemäss der Versammlung entsprechen
- rechtzeitiger Versand (vor Ablauf der Anfechtungsfrist)

Tipps & Kniffs für die beklagte STWEG/die Verwaltung

Dann: Richtig auf Anfechtung reagieren!

Verwaltung muss nach Eingang des Schlichtungsgesuchs aktiv werden!

- Schlichtungsverhandlung bei Friedensrichter verschieben lassen
- ausserordentliche Versammlung einberufen und Prozessführungs- sowie Ermächtigungsbeschluss traktandieren (keine gesetzliche Vertretungsmacht!)
- Eigentümer informieren und Schlichtungsgesuch zustellen
- Teilnahme an Schlichtungsverhandlung für Stockwerkeigentümergemeinschaft und Begleitung weiteres Verfahren

Tipps & Kniffs für die Beklagte STWEG/die Verwaltung

Durchsetzung des Beschlusses sorgfältig abwägen!

- Anfechtung hat keine aufschiebende Wirkung; der Beschluss bleibt bis zur (allfälligen) Aufhebung durch Gericht durchsetzbar
- Abwägungskriterien: Dringlichkeit des Vollzugs, Erfolgschancen der Anfechtung, Risiko Rückabwicklung, Risiko Schadenersatz
- Durchsetzung im Zweifelsfall der STWEG unterbreiten
- gerichtliche Durchsetzung in Erwägung ziehen (Summarverfahren; Rechtsschutz in klaren Fällen)

ANWÄLTE & NOTARE
RUDOLF & BIERI

Was ergibt sich im Podium dazu?

16. Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2026

Anfechtungsklage: Tricks & Kniffe

Podium