



www.mdrp.ch

1

15. LUZERNER TAG DES STOCKWERKEIGENTUMS

Praxisfragen beim Vollzug von Beschlüssen der
Stockwerkeigentümerversammlung

Michel de Roche, Advokat, Basel



www.mdrp.ch

2

2



3

ÜBERSICHT ÜBER DAS REFERAT

- Einleitung
- Begriffe und Grundlagen
- Freiwilliger und zwangsweiser Vollzug
- Vollstreckungsverfahren und anzuordnende Massnahmen
- Praxisfälle
- Fazit

www.mdrp.ch

4

4

BEGRIFFE UND GRUNDLAGEN

5

BEGRIFFE

- Beschluss
- Vollzug
 - Aus-, bzw. Durchführung von Beschlüssen
 - Zuständigkeit
- Vollzugshandlungen

6

FREIWILLIGER ODER ZWANGSWEISER VOLLZUG

7

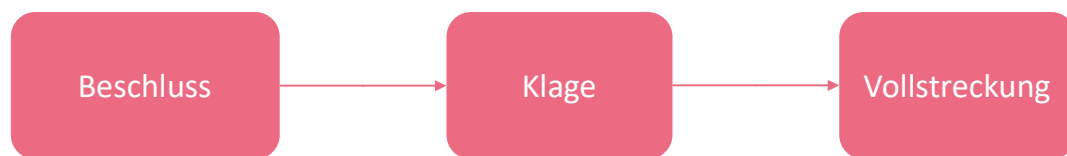
FREIWILLIGER VOLLZUG

- Regelfall
- Gute Kommunikation hilft

8

ZWANGSWEISER VOLLZUG

- Die Verwaltung ist nicht Träger von staatlicher Gewalt. Der Staat hat das «Gewaltmonopol», die Verwaltung kann deshalb Beschlüsse nicht von sich aus zwangsweise durchsetzen!



VOLLSTRECKUNGSMASSNAHMEN GEMÄSS ART. 343 ZPO

- Strafandrohung gemäss Art. 292 StGB: Busse bis CHF 10'000.00.
- Ordnungsbusse:
 - Einmalig bis maximal CHF 5'000.00
 - Für jeden Tag der Nichterfüllung bis maximal CHF 1'000.00
- Zwangsmassnahme
- Ermächtigung zur Ersatzvornahme

PRAXISTIPS UND -FÄLLE

11

LEITUNGSSANIERUNG

Sachverhalt

- Das gesamte Wasserleitungsnetz in einer STWEG muss saniert werden. Dafür braucht es u.a. auch Zugang zu den Sonderrechten, um die Leitungen freizulegen und zu ersetzen. Die Arbeiten wurden längst beschlossen und terminiert. Eine Anfechtung ist nicht erfolgt.
- Ein Stockwerkeigentümer weigert sich, seine Wohnung zu öffnen und die Arbeiten zuzulassen.

12

VERWALTUNGSWECHSEL – KEINE AKTENHERAUSGABE

Sachverhalt

- Eine STWEG hat ihrer Verwaltung ordnungsgemäss das Mandat gekündigt und eine neue Verwaltung gewählt. Die bisherige Verwaltung weigert sich, die bei ihr vorhandenen Akten herauszugeben, den letzten Jahresabschluss zu erstellen. Zudem werden Schlüssel nicht herausgegeben, welche gemäss vorhandenen Schlüsselquittungen im Besitz der alten Verwaltung sein müssten.

www.mdrp.ch

13

13

ZWECKWIDRIGE NUTZUNG EINER STWE-EINHEIT

Sachverhalt

- Ein Stockwerkeigentümer vermietet seine STWE-Einheit an eine Person, welche in der als «Wohnung» bezeichneten Einheit kommerziell erotische Dienstleistungen anbietet. Dies führt zu massiven Beeinträchtigungen der anderen Bewohner. Die Eigentümer beschwerten sich bei der Verwaltung.

www.mdrp.ch

14

14

INKASSO VON BEITRAGSFORDERUNGEN

- Inkasso im Rechtsschutz in klaren Fällen
 - Offene Eigentümersaldi protokollarisch aufführen inkl. Zinsenlauf
- Die Eintragung des Gemeinschaftspfandrechts ist auch auf diesem Weg auch möglich.

15



16

VIELEN DANK FÜR
IHRE AUFMERKSAMKEIT

de Roche & Partner AG
www.mdrp.ch

www.mdrp.ch