

Beschlussquoten in der Versammlung der Stockwerkeigentümer

Bei den Bestimmungen über das Stockwerkeigentum (Art. 712a - 712t des Schweizerischen Zivilgesetzbuches; ZGB) findet sich keine spezielle Regelung über die erforderliche Mehrheit bei der ordentlichen Beschlussfassung der Versammlung der Stockwerkeigentümer. Gemäss eines Verweises in Art. 712m Abs. 2 ZGB können jedoch die Bestimmungen des Vereinsrechts angewandt werden. Somit fasst die Versammlung der Stockwerkeigentümer im Allgemeinen ihre Beschlüsse mit der Mehrheit der Stimmen der anwesenden Stockwerkeigentümer (Art. 67 Abs. 2 ZGB).

Für die Beschlussfassung über ausserordentliche Gegenstände finden sich im Gesetz hingegen besondere Quoren. Dabei ist entweder ein einstimmiger Beschluss oder ein Beschluss mit einer qualifizierten Mehrheit (Mehrheit der Stockwerkeigentümer nach Köpfen und zugleich Mehrheit der Wertquoten) erforderlich.

Eines einstimmigen Beschlusses bedürfen die Beschlüsse über die

- Aufhebung des Stockwerkeigentums
- Arbeiten, die lediglich oder vorwiegend der Verschönerung der Sache oder der Bequemlichkeit dienen
- Abänderung des Reglementes in Bezug auf die Zweckbestimmung der Stockwerke
- Abänderung der Bestimmungen über den Ausschluss eines Stockwerkeigentümers
- Zuständigkeit zu Verwaltungshandlungen
- Umschreibung der im Sonderrecht stehenden Teile des Gebäudes
- Begründung eines Vorkaufs- oder Einspracherechtes
- Änderung des Baurechtsvertrages, aufgrund dessen das Gebäude erstellt worden ist
- vom Gesetz abweichende Regelung der Zuständigkeit und Beschlussfassung hinsichtlich Verwaltungshandlungen und baulichen Massnahmen.

Lediglich eine qualifizierte Mehrheit wird verlangt für Beschlüsse über

- wichtigere Verwaltungshandlungen
- nützliche bauliche Massnahmen
- die Aufstellung oder Änderung des Stockwerkeigentümer-Reglementes.

Beschränkung und Aufhebung des Vertretungsrechts in der Stockwerkeigentümer-Versammlung

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer hatte beschlossen, das Vertretungsrecht in der Stockwerkeigentümer-Versammlung zu beschränken, indem sich Stockwerkeigentümer nur durch einen anderen Stockwerkeigentümer oder durch den Ehegatten oder durch Blutsverwandte oder Verschwägere in gerader Linie vertreten lassen können. Dieser Beschluss wurde von sechs Stockwerkeigentümern mit 546/1000 Wertquote angenommen, vier Stockwerkeigentümer stimmten dagegen.

Das angerufene Gericht führt dazu (zusammengefasst) folgendes aus:

Unter Vorbehalt einer anderslautenden reglementarischen Bestimmung kann sich ein Stockwerkeigentümer durch eine beliebige Person vertreten lassen. Das Recht, sich in der Versammlung der Stockwerkeigentümer vertreten zu lassen, kann jedoch beschränkt werden, wobei eine entsprechende Bestimmung in das Reglement aufgenommen werden muss.

Es kann durchaus sinnvoll sein, das Vertretungsrecht zu beschränken, "denn es widerspricht dem Wesen der Versammlung, wenn sich Anwälte anstatt Stockwerkeigentümer gegenüber sitzen".

Analog zum Aktienrecht ist das Recht auf Stellvertretung als Teil des unentziehbaren Mitgliedschaftsrechtes ein wohlerworbenes Recht. Demzufolge wäre die gänzliche Aufhebung des Vertretungsrechts nur mittels einstimmigen Beschlusses der Stockwerkeigentümer möglich oder das Verbot der Vertretung müsste bereits im Zeitpunkt der Begründung des Stockwerkeigentums vorgesehen worden sein.

Die vorerwähnte Reglementsänderung stellt nach Ansicht des urteilenden Gerichtes keine gänzliche Aufhebung des Rechts auf Stellvertretung sondern nur eine Vertretungsbeschränkung dar. Eine derartige Vertretungsbeschränkung kann durch eine gewöhnliche Reglementsänderung, für welche ein Beschluss der Stockwerkeigentümer mit qualifizierter Mehrheit genügt, vorgenommen werden. Die qualifizierte Mehrheit entspricht der Mehrheit der Stockwerkeigentümer nach Köpfen, welche zugleich die Mehrheit der Wertquoten besitzt. Diese qualifizierte Mehrheit war somit im vorliegenden Fall gegeben.

(Entscheid des Bezirksgerichts Leuk vom 31. Mai 2002; publiziert in der Zeitschrift für Beurkundungs- und Grundbuchrecht (ZBGR) 2004 S. 407 ff.)