

# **bauen + rechten : Reglementänderung durch Beschlüsse der Stockwerkeigentümersammlung**

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Werk, Bauen + Wohnen**

Band (Jahr): **91 (2004)**

Heft 9: **im Bild = Images d'architecture = Images of architecture**

PDF erstellt am: **22.07.2024**

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.



Bild: Moll Simon

«Le Migradis»

der Kurator. Er erhofft sich, dass auch nach Beendigung der Gartenschau die Zugverbindung weiter funktionieren wird, zum einen als alltägliches Transportmittel, zum anderen zur Förderung einer neuen Wahrnehmungsweise des Vallée du Flon.

Claudia Moll

«Jardins de Passage» dauert noch bis zum 17. Oktober  
 Rahmenprogramm: Öffentliche Führungen: jeweils Donnerstag bis Sonntag  
 Ausstellung mit historischen Fotos zum Vallée du Flon und Filmen im Architektur-Forum Lausanne, [www.archi-far.ch](http://www.archi-far.ch)  
 «Multikulturelle Suppen» jeden Freitag im Garten «Ecrous, baignoires et calebasses», Malley  
 weitere Infos: [www.lausannejardins.ch](http://www.lausannejardins.ch)

**Verfasser der erwähnten Projekte:**

- «Philie», Flon: hybrIDÉES, atelier d'architecture & Florian Bach, plasticiens, Genf, in Zusammenarbeit mit l'association Appartenances, Espace Hommes: le Mozaïk
- «Fleur de pavé», Sévelin: Jean-Yves Le Baron, L'Atelier du Paysage, Lausanne
- «Bancs publics», Flon: Christoph Hüsler, Anne Descombes, Aline Dind, Pascal Amphoux, Lausanne
- «Palmiers en transit», Sévelin: Maria Carmen Perlingeiro; Bénédicte Montant und Carmelo Stendardo, Atelier d'Architecture 3BM3, Genf
- «Le Migradis», Malley: Fabian Beyeler, Sabine Merz, Martin Gaissert, Zürich und Köln
- «Escalier d'eau», Sévelin: Sibylle Thomke Sven Harttig, SPAX architectes; Thilo Folkerts, Landschaftsarchitekt, Biel und Berlin
- «Empreinte végétale», Sévelin: Jacqueline Schwarz und Yves Staub, Lausanne

## § Reglementänderung durch Beschlüsse der Stockwerkeigentümerversammlung

Beschlüsse der Stockwerkeigentümerversammlung können das Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft materiell abändern oder ergänzen, ohne dass diese Änderungen oder Zusätze formell in das Regelement übernommen werden. Voraussetzung ist aber, dass die für eine formelle Reglementänderung geltenden Verfahrensvorschriften und Quoten eingehalten sind. Die Änderung darf zudem nicht gegen das Gesetz verstossen.

Das Benutzungs- und Verwaltungsreglement einer Stockwerkeigentümerüberbauung sieht zum Punkt «Reparaturen und Erneuerungsfonds» Folgendes vor: «Zur Verteilung der Kosten grösserer Unterhaltsarbeiten auf mehrere Jahre wird ein Erneuerungsfonds geschaffen, ... In diesen Fonds ist jährlich eine Einlage von 2 1/2% der Brandversicherungssumme einzulegen, bis ...». Die Stockwerkeigentümerversammlung beschloss mit 7 Kopfstimmen und 790/1000 Wertquoten gegen 1 Kopfstimme mit 210/1000 Wertquote eine über den rechnerischen Betrag von Fr. 6 600.– (und damit das Reglement) hinausgehende Sondereinlage von Fr. 10 000.– in den Erneuerungsfonds. Der unterlegene Stockwerkeigentümer machte vor dem Richter die Ungültigkeit (Reglements- und Gesetzeswidrigkeit) dieses Beschlusses geltend. Er unterlag. Im Anfechtungsprozess schützte das Zürcher Obergericht diesen Versammlungsbeschluss aus den folgenden Überlegungen:

a) Ziel des Erneuerungsfonds ist es, die Ausführung grösserer Erneuerungs- und Unterhaltsarbeiten zu ermöglichen, ohne dass dadurch einzelne Stockwerkeigentümer finanziell überbelastet werden. Ein derartiger Fonds ist nicht zwingend vorgeschrieben. Art. 712m ZGB gibt

der Versammlung die Befugnis, über die Schaffung eines Erneuerungsfonds zu befinden.

b) Ist schon die Errichtung fakultativ, so steht auch die Finanzierung dieses Fonds im Belieben der Gemeinschaft. Die Höhe der Beiträge bestimmt grundsätzlich die Stockwerkeigentümerversammlung. Über die Höhe der Einlage kann entweder jedes Jahr neu beschlossen oder es kann im Reglement ein bestimmter Betrag fixiert werden.

c) Selbst wenn die Variante des reglementierten Betrages gewählt worden ist, können (analog zum Vereinsrecht) von der Versammlung Beschlüsse gefasst werden, die sich zu bestehenden reglementarischen Bestimmungen in Widerspruch setzen. Stockwerkeigentümer müssen sich auch solche Beschlüsse der Versammlung entgegenhalten lassen, welche die effektive Geltung ihrer reglementarischen Vorschriften abändern.

d) Voraussetzung ist, dass derartige Beschlüsse mit dem für Reglementänderungen erforderlichen Mehr gefasst worden sind. Zudem darf es sich nicht um eine absolut unabänderliche Bestimmung oder einen objektives Recht verletzen-den Beschluss handeln.

Vorliegend enthält das Regelement keinen absolut unabänderlichen Höchstbetrag. Auch Sonderzuweisungen an den Fonds werden nicht ausgeschlossen. Damit ging das Zürcher Obergericht davon aus, dass die Stockwerkeigentümerversammlung befugt war, mit dem für Reglementänderungen erforderlichen Mehr auch über den im Reglement fixierten Betrag hinausgehende Einlagen in den Erneuerungsfonds zu beschliessen. Denn bei entsprechender Traktkandierung hätte derart auch eine Reglementänderung beschlossen werden können.

Zu den formellen Voraussetzungen, die für derartige Entscheide eingehalten werden müssen, gehört auch die gehörige Traktkandierung.

Thomas Heiniger