



## Kantonale Gerichtsentscheide

Wir fassen für Sie die wichtigsten kantonalen Gerichtsentscheide im Bau- und Immobilienrecht sowie in den damit zusammenhängenden Rechtsgebieten zusammen.



### Abänderung des Stimmrechts bei Stockwerkeigentum

Entscheid ZK 2019 47 vom 24.7.2019 des Obergerichts des Kantons Bern

■ Von Janine Wäber

#### Sachverhalt

Die Stockwerkeigentümergeinschaft X. hat in ihrem Nutzungs- und Verwaltungsreglement das Anteilstimmrecht vorgesehen. Demnach kann ein Stockwerkeigentümer, welcher mehr als eine Stockwerkeinheit besitzt, die Rechte für jede Stockwerkeinheit gesondert geltend machen. Gleichzeitig hält das Reglement fest, dass die Änderung des Reglements die Mehrheit aller Stockwerkeigentümer benötige, die zugleich zu mehr als der Hälfte anteilsberechtigten seien (qualifiziertes Mehr).

An der ordentlichen Stockwerkeigentümergeinschaftsversammlung beschlossen die Stockwerkeigentümer mit qualifiziertem Mehr gegen den

Berufungskläger eine Reglementsänderung, indem jedem Stockwerkeigentümer neu nur noch eine Stimme zustehen soll, auch wenn ihm mehrere Einheiten gehören.

Diesen Beschluss hat der Berufungskläger fristgerecht innert Monatsfrist beim Regionalgericht angefochten. Das Regionalgericht hat die Klage abgewiesen, wogegen der Berufungskläger ans Obergericht des Kantons Bern gelangte. Strittig war dabei die Frage, ob die beschlossene Abkehr vom Anteilstimmrecht und die Einführung des Kopfstimmrechts hätten einstimmig beschlossen werden müssen.

#### Wechsel vom dispositiven Kopfstimmrecht zum Anteilstimmrecht

Das Obergericht führt in seinem Entscheid aus, dass nach dispositivem Recht jeder Stockwerkeigentümer an der Eigentümerversammlung eine Stimme habe, unabhängig

davon, wie viele Eigentumsanteile er halte (Kopfstimmrecht; Art. 712m Abs. 2 i.V.m. Art. 67 Abs. 1 ZGB). Durch Beschluss könne die Stockwerkeigentümergeinschaft jedoch die Bemessung des Stimmrechts nach Stockwerkeinheiten einführen (Anteilstimmrecht), wobei dafür gemäss Bundesgericht und Lehre ein einstimmiger Beschluss nötig sei (BGE 143 II 537 E. 4.2.3, S. 542; statt vieler Meier-Hayoz/Rey, Berner Kommentar, Das Stockwerkeigentum, 1988, N 64 zu Art. 712m ZGB).

#### Rückkehr vom Anteilstimmrecht zum dispositiven Kopfstimmrecht

Die Frage, welches Quorum für die Rückkehr vom Anteilstimmrecht zum dispositiven Kopfstimmrecht gelte, werde in der Rechtsprechung und Lehre nicht explizit beantwortet. Wenn das Bundesgericht für den Wechsel vom Kopfstimmrecht zum Anteilstimmrecht Einstimmigkeit verlange, müsse dies – im Sinne eines Parallelismus – auch für den umgekehrten Weg gelten, so das Obergericht.

Zur Begründung führt das Obergericht aus, dass die Modalitäten der Stimmzählung die geltende demokratische Struktur der Stockwerkeigentümergeinschaft massiv beeinflusse. Das gelte nicht nur für die Änderung des vom Gesetzgeber dispositiv vorgesehenen Kopfstimmrechts, sondern auch für die spätere Abkehr von einem reglementarisch vorgesehenen Anteilstimmrecht. Jede Änderung der geltenden Stimmrechte könne die Möglichkeit der Stockwerkeigentümer, auf die Entscheide der Versammlung einzuwirken, nachhaltig und tief greifend beeinflussen. Ein Stockwerkeigentümer habe ein elementares Interesse daran, dass die «Spielregeln» der Entscheidungsfindung nicht gegen seinen Willen geändert würden – unabhängig davon, in welche Richtung die Änderung ziele. Somit habe jede Änderung in Bezug auf die Stimmrechtsbemessung einstimmig zu erfolgen. Der mit qualifiziertem Mehr getroffene Beschluss der Stockwerkeigentümergeinschaft X. sei somit widerrechtlich und aufzuheben.



#### AUTORIN

**Janine Wäber**, MLaw, Rechtsanwältin, Partnerin bei Burkhalter Rechtsanwälte Bern/Zürich ([www.drpb.ch](http://www.drpb.ch)) mit Tätigkeitsschwerpunkten im Miet-, Bau- und Immobilienrecht.