

## **Schriftliche Abstimmungen ab 1. Januar 2023**

Schriftliche Abstimmungen mit Mehrheitsbeschlüssen sind demgemäss nach dem 1. Januar 2023 grundsätzlich nicht mehr zulässig. Fraglich ist, ob die Schaffung einer reglementarischen Grundlage schriftliche Mehrheitsabstimmungen dauerhaft zulässig macht. Das Bundesgericht hat diese Frage bisher nicht entscheiden müssen und auch keinen Hinweis gegeben, ob dies aus seiner Sicht zulässig sein könnte. Die Lehre ist diesbezüglich uneinig. Einige Autoren (z.B. Schwarz und Sutter-Somm) sprechen sich dafür aus, andere (z.B. Wermelinger) sind klar dagegen. Als Argumente dagegen werden u.a. angeführt, dass die dauerhafte Durchführung von schriftlichen Abstimmungen die Versammlungsdemokratie ausser Kraft setzt und damit ein erhebliches Missbrauchspotential bietet. Der SVIT hat diesbezüglich noch keine Position erarbeitet.

Die Einführung einer reglementarischen Grundlage für schriftliche Abstimmungen ist damit Voraussetzung für die Zulässigkeit von schriftlichen Beschlussfassungen ab 2023. Es ist jedoch unsicher, ob sie dafür auch ausreicht. Will eine Stockwerkeigentümergeinschaft eine solche Reglementsanpassung einführen, so wird dringend empfohlen, die Gemeinschaft darauf hinzuweisen, dass unsicher ist, ob diese einer gerichtlichen Überprüfung auch standhält. Auf einer solchen, u.U. nichtigen Grundlage gefassten Beschlüsse wären dann - für den Fall der Nichtigkeit der reglementarischen Grundlage - auf jeden Fall anfechtbar, u.U. sogar nichtig. Ob eine Gemeinschaft ein solches Risiko in Kauf nehmen will, muss der Gemeinschaft überlassen werden.

## **Virtuelle Versammlungen ab 1. Januar 2023**

Auch für virtuelle Versammlungen fehlt ab dem 1. Januar 2023 eine gesetzliche Grundlage. Die im Aktienrecht neu in Kraft tretenden Bestimmungen zu virtuellen Versammlungen sind nicht direkt, bzw. wohl auch nicht analog auf das Stockwerkeigentum übertragbar. Ob die Schaffung einer reglementarischen Grundlage zur Zulässigkeit von virtuellen Abstimmungen ausreicht, ist fraglich. Lehrmeinungen dazu sind - Stand heute - noch keine ersichtlich. Aufgrund der durchaus positiven Erfahrungswerte der letzten Jahre ist aber davon auszugehen, dass die Zurückhaltung, welche gewisse Autoren vor der Pandemie gegen die Zulässigkeit solcher Reglementsbestimmungen geäussert haben, kaum Bestand haben dürften.

**Schaffen also Stockwerkeigentümergeinschaften eine solche reglementarischen Grundlage (oder verfügen bereits über eine solche), so ist davon auszugehen, dass virtuelle Versammlungen auch nach dem 1. Januar 2023 zulässig sein sollten.**