

INHALTSÜBERSICHT

Seite 1 | 1. Haftung von Vereinsvorständen

Seite 7 | In eigener Sache

Seite 4 | 2. Die Versammlung und Abstimmung in der Stockwerkeigentümergeinschaft und ihre Tücken

1. Haftung von Vereinsvorständen

1.1. Einleitung

Vereine sind in der Schweiz nicht wegzudenken. In ganz verschiedenen Bereichen übernehmen sie wichtige und geschätzte Aufgaben. Zu denken ist an Sportvereine, Quartiervereine, Kulturvereine, Vereine für die Ausübung gemeinsamer Hobbies, Vereine für die Unterstützung aller Anliegen und Interessen. Solange es sich nicht um widerrechtliche Zwecke handelt, sind den möglichen Zwecken keine Grenzen gesetzt. Das können politische, religiöse, wissenschaftliche, künstlerische, wohltätige, gesellige oder andere nicht wirtschaftliche Aufgaben sein.

Die Anforderungen für die Gründung eines Vereins sind sehr tief. Es genügt der Erlass von schriftlichen Statuten, damit der Verein entsteht. Eine Eintragung im Handelsregister oder eine notarielle Beurkundung ist nicht nötig. Das Gesetz gibt nur wenige Vorgaben an die Organisation. Die Vereine sind daher recht frei, wie sie sich aufstellen und organisieren wollen.

Notwendig ist aber immer die Bestellung der für den Verein nötigen Organe. Dazu gehört vor allem der Vereinsvorstand. Der Vereinsvorstand ist zuständig für die Leitung des Vereins. Seine Aufgaben und Kompetenzen ergeben sich insbesondere aus den Vereinsstatuten.

Es ist bekannt, dass mit der Aufgabe als Vereinsvorstand Zeitaufwand verbunden ist. Dies führt immer mehr dazu, dass Vereine nicht mehr in der Lage sind, offene Funktionen mit geeigneten Kandidaten zu besetzen.

Weniger offensichtlich ist, dass mit der Aufgabe als Vereinsvorstand auch ein persönliches Haftungsrisiko verbunden ist. Und zwar nicht nur dort, wo für das Amt ein Honorar ausgerichtet wird, sondern auch dort, wo das Amt ehrenamtlich und gratis ausgeführt wird. Nachfolgend sollen diese Haftungsrisiken näher aufgezeigt werden

sowie Massnahmen, mit denen sich ein Vereinsvorstand davor schützen kann.



Martin Kern

«Vereinsvorstände haften für den Schaden, den sie dem Verein schuldhaft verursachen. Das gilt auch für ehrenamtlich tätige Vereinsvorstände. Mit einigen einfachen Massnahmen lässt sich das Risiko aber verringern.»

1.2. Haftung von Vereinsvorständen

Organe haften für den Schaden, den sie dem Verein dadurch verursachen, dass sie Vorschriften in einer ihnen vorwerfbaren Art und Weise verletzen. Als dafür relevante Vorschriften kommen alle vereinsrechtlichen Bestimmungen in Frage, d.h. die vereinsbezogenen Rechtsnormen, die Statuten und Reglemente des Vereins, aber auch generell alle Normen des Schweizer Rechts. Vorwerfbar ist eine Verletzung, wenn sich der Vereinsvorstand ein Verhalten vorzuwerfen hat, das die an ihn gestellten Erwartungen eines sorgfältigen Handelns verletzt. Die Haftung betrifft dabei jedes Mitglied des Vorstands einzeln und nicht den Vorstand im Kollektiv.

Der Umstand, dass ein fehlbares Vorstandsmitglied das Amt ehrenamtlich, d.h. ohne Entlohnung, ausgeübt hat, befreit nicht grundsätzlich von einer Haftung. Dieser Umstand kann aber insoweit berücksichtigt werden, als dass die Haftung in solchen Fällen weniger streng gehandhabt wird. Vom

Grundsatz, dass ein Vereinsvorstand für schlecht gefällte Entscheide haftet, befreit dies aber nicht.

1.3. Haftungsreduzierende Massnahmen für Vereinsvorstände

Was kann ein Vorstandsmitglied tun, um sein Haftungsrisiko zu begrenzen?

Vor Annahme des Amtes sollte sich das in Frage kommende Vorstandsmitglied darüber Gedanken machen, ob es die mit dem Amt verbundenen Anforderungen erfüllt. Steht genügend Zeit für die anstehenden Arbeiten sowie Vor- und Einarbeitungen zur Verfügung? Ist genügend Expertise für die zu erfüllenden Aufgaben und die vom Verein verfolgten Ziele vorhanden? Wer ein Amt annimmt, zu dessen Erfüllung er nicht in der Lage ist, begründet bereits ein latentes Haftungsrisiko. Besonders der Umstand, keine Zeit für eine sorgfältige Amtsausführung gehabt zu haben, befreit nicht von einer Haftung.

Vor Annahme des Amtes sollte sich das in Frage kommen Vorstandsmitglied ebenfalls einen Überblick über den Verein und die übrigen dort tätigen Personen verschaffen. Gibt es bekannte Baustellen oder sogar Krisen? Kann eine sinnvolle Zusammenarbeit mit den übrigen dort tätigen Personen erwartet werden?

Nach Antritt des Amtes sollte das Vorstandsmitglied stets darum bemüht sein, sich laufend über die wichtigsten Vereinsgeschäfte zu informieren und vor allem über die finanzielle Situation stets aktuelle Kenntnis zu haben. Erhaltene Informationen sollten stets kritisch gewürdigt und hinterfragt werden. Es geht meist nicht darum, jeden Punkt und jedes Komma zu hinterfragen. Das Vorstandsmitglied muss sich aber fragen, ob die ihm gegenüber abgegebenen Angaben plausibel sind.

Wenn ein Vorstandsentscheid gefasst werden muss, so ist sicherzustellen, dass dieser gestützt auf eine ausreichende Informationsgrundlage und nach sorgfältiger Diskussion und Abwägung gefällt wird. Fehlen Informationen, ist der Entscheid zu vertagen. Fehlte die Zeit für eine sinnvolle Besprechung im Vorstand, ist der Entscheid ebenfalls zu vertagen. Sogenannte Tischvorlagen, d.h. erst anlässlich einer Sitzung vorgebrachte Themen und Traktanden, sollten vermieden werden. Entschieden werden sollte nur über rechtzeitig angekündigte und von den benötigten Informationen begleitete Traktanden.

Befindet sich ein Vorstandsmitglied in einem Interessenskonflikt oder ist es irgendwie befangen, hat es dies offenzulegen und sich beim Entscheid zu enthalten.

Ist ein Vorstandsmitglied gegen einen Entscheid, sollte es in diesem Sinne seine Stimme abgeben und es nicht bei einer Enthaltung belassen. Geht das Vereinshandeln ganz grundsätzlich in eine Richtung, mit der das Vorstandsmitglied nicht einverstanden ist, kann es sinnvoll sein, das Amt niederzulegen und aus dem Vorstand auszuschcheiden.

Wo der Verein über Angestellte verfügt, ist besonderes Augenmerk auf die korrekte Abwicklung der damit verbundenen sozialversicherungsrechtlichen Beiträge zu legen. Für offene Sozialversicherungsbeiträge besteht eine von Gesetzes wegen statuierte Haftung der dafür verantwortlichen Vorstandsmitglieder.

Immer mitzubedenken ist die vom Verein erbrachte Tätigkeit. Wo mit dem Vereinszweck besondere Gefahren verbunden sind (bspw. bei risikogeneigten Tätigkeiten wie Bergsport), muss der Vorstand sein Handeln an diesen Gefahren ausrichten und Massnahmen ergreifen, damit sich diese Gefahren möglichst nicht verwirklichen. Ziel muss es sein, die mit der gefahrgeneigten Tätigkeit verbundenen Risiken soweit möglich zu reduzieren.

Mit besonderer Vorsicht ist dann vorzugehen, wenn sich der Verein in einer finanziell angespannten Lage befindet. Reichen die flüssigen Mittel nicht aus, um die laufenden Kosten zu decken, oder ist der Verein überschuldet, d.h. sind seine Verbindlichkeiten höher als seine Aktiven, dann ist die Entscheidungsfreiheit des Vorstands eingeschränkt. Er ist gehalten, Sanierungsmassnahmen einzuleiten. Je nachdem ist sogar die Auflösung des Vereins in Erwägung zu ziehen. Bei allen Verbindlichkeiten, die in einer solche Situation noch eingegangen oder beglichen werden, ist vorab zu prüfen, ob dies noch zulässig ist. Hier empfiehlt es sich, rechtzeitig die nötige Expertise von aussen beizuziehen. Die grösste Gefahr besteht in einem Durchwursteln ohne Plan und einzig mit der Hoffnung, dass es schon gut kommen wird.

All diese Vorkehrungen bringen freilich nichts, wenn sie im Haftungsfall nicht nachweisbar sind. Deshalb ist immer darauf zu achten, dass Vorstandssitzungen und das darin Besprochene und Entschiedene sorgfältig protokolliert werden. Zur

Entlastung der Vorstandsmitglieder empfiehlt es sich, die Protokollführung einer nicht dem Vorstand angehörigen Person zu übertragen, damit kein Mitglied durch Protokollierungspflichten abgelenkt ist. Das Protokoll ist vom Vorsitzenden der Vorstandssitzung und dem Protokollführer zu unterzeichnen und jedes Vorstandsmitglied sollte eine Kopie zu seinen Akten nehmen.

1.4. Abschliessende Worte

Wie gezeigt geht es darum, dass sich das Entscheiden und Handeln von Vereinsvorständen auf ausreichende Informationen, eine sinnvolle Diskussion und sorgfältige Überlegungen stützt und dass dies alles sauber protokolliert und dokumentiert wird. In finanziell angespannten Situationen ist besonders vorsichtig vorzugehen und allenfalls externe Expertise beizuziehen. Wo mit dem Vereinszweck besondere Gefahren verbunden sind, sind diese besonders sorgfältig zu handhaben.

Es soll auf keinen Fall der Eindruck vermittelt werden, dass sich mit jedem Vorstandsamt fast unvermeidlich ein Haftungsfall verwirklicht. Das ist überhaupt nicht der Fall! Haftungsfälle von Vereinsvorständen sind sehr selten. Sie können aber nicht völlig ausgeschlossen werden. Sich die Risiken und Gegenmassnahmen bewusst zu machen, kann bereits bewirken, dass das Amt so umsichtig ausgeführt wird, dass sich dieses Restrisiko nicht verwirklicht. Es lohnt sich deshalb, sich damit auseinanderzusetzen und den wichtigsten und leicht umsetzbaren Massnahmen nachzuleben.

2. Die Versammlung und Abstimmung in der Stockwerkeigentümergeinschaft und ihre Tücken

2.1. Die Nutzungs- und Verwaltungsordnung

Das Gesetz hält für die Miteigentümergeinschaft eine Nutzungs- und Verwaltungsordnung bereit (Art. 647 Abs. 2 - Art. 649a ZGB, i.w.S. auch Art. 649b – 651 ZGB). Die gesetzliche Ordnung gilt kraft Verweises in Art. 712g Abs. 1 ZGB auch für die Stockwerkeigentümersammlung. Die gesetzliche Regelung ist indessen weitgehend dispositiver Natur und kommt nur subsidiär zur Anwendung, soweit die Stockwerkeigentümer keine eigene Regelung getroffen haben. Art. 647 Abs. 1 ZGB hält fest, dass die Stockwerkeigentümer eine von den gesetzlichen Bestimmungen abweichende Nutzungs- und Verwaltungsordnung vereinbaren können.

Die (weitgehend dispositive) gesetzliche Zuständigkeitsordnung bildet Kategorien von Handlungen bzgl. der gemeinsamen Sache und unterscheidet dabei grundsätzlich zwischen baulichen (Art. 647c–e ZGB) und nichtbaulichen bzw. anderen Massnahmen (Art. 647a/647b ZGB). Diese Einteilung wiederum wird überlagert durch die Unterscheidung zwischen notwendigen und nicht notwendigen Vorkehren (Art. 647 Abs. 2 ZGB). Je nach Kategorie stuft das Gesetz die Voraussetzungen ab, welche die Willensbildung der Gemeinschaft erfüllen muss, um entsprechende Massnahmen auslösen zu können. Im Prinzip gilt: Je aussergewöhnlicher eine geplante Massnahme ist, desto qualifizierterer Legitimation durch die Gemeinschaft bedarf sie.

Die Stockwerkeigentümer können eine eigene, von der gesetzlichen Regelung abweichende Nutzungs- und Verwaltungsordnung vereinbaren. Diese Vereinbarung wird als Vertrag zwischen den Stockwerkeigentümern aufgefasst, allerdings mit gesellschaftsrechtlichem Einschlag. Die ursprüngliche Vereinbarung verlangt die Zustimmung aller Beteiligten. Demnach ist eine vom Gesetz abweichende Nutzungs- und Verwaltungsordnung nur unter der Voraussetzung möglich, dass alle Stockwerkeigentümer zustimmen.

Die Stockwerkeigentümer sind in der inhaltlichen Ausgestaltung der Nutzungs- und Verwaltungsordnung (und damit in der Abänderung der gesetzlichen Ordnung) grundsätzlich frei, soweit sie die zwingenden Vorschriften für die Verwaltung des

Miteigentums und die allg. Rechtsgrundsätze (v.a. Art. 2 und 27 ZGB, Art. 19/20 OR) berücksichtigen.

Die Dispositivität der gesetzlichen Ordnung ist nicht grenzenlos. Zwingender Natur sind die Bestimmungen über die Mindestverwaltungsrechte der einzelnen Stockwerkeigentümer (Art. 647 Abs. 2 ZGB), über die Bindung des neu eintretenden Stockwerkeigentümers oder des Erwerbers eines dinglichen Rechts an einem Stockwerkeigentumsanteil an vorbestehende Gemeinschaftsregelungen und Entscheide (Art. 649a ZGB), über die nachträgliche Änderung einer Nutzungs- und Verwaltungsordnung bei Neuzuteilung ausschliesslicher Nutzungsrechte (Art. 647 Abs. 1bis ZGB = Zustimmung des direkt betroffenen Stockwerkeigentümers vorausgesetzt) sowie (zumindest weitgehend) über den Ausschluss eines Stockwerkeigentümers aus der Gemeinschaft (Art. 649b ZGB).

Umstritten ist die Abänderbarkeit von Art. 647e/d ZGB. Zwingend ist diesbezüglich gemäss wohl herrschender Lehre, dass zumindest das Zustimmungserfordernis des einzelnen Stockwerkeigentümers gemäss Art. 647d Abs. 2 ZGB und Art. 647e Abs. 2 ZGB sowie die Kostenübernahme bei unzumutbaren Kosten (Art. 647d Abs. 3 ZGB sowie Art. 647e Abs. 2 ZGB) nicht eingeschränkt werden dürfen.



Lars Müller

«Die Versammlung der Stockwerkeigentümer fasst ihre Beschlüsse grundsätzlich mit der Mehrheit der anwesenden oder vertretenen Stockwerkeigentümern (einfaches Mehr). Gewisse Geschäfte erfordern hingegen das qualifizierte Mehr. Gerade bei Abstimmungen zum Einbau von Auto-Elektroladestationen kommt es immer wieder zu Diskussionen, welche Versammlung zuständig ist und welche Quoren erreicht werden müssen »

2.2. Kopfstimmrecht als Grundsatz

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer fasst ihre Beschlüsse grundsätzlich mit der Mehrheit der anwesenden oder vertretenen Stockwerkeigentümer (einfaches Mehr). Gewisse Geschäfte erfordern hingegen das qualifizierte Mehr (einfaches Mehr + Wertquote an der Sache > 50%) oder gar Einstimmigkeit.

Für die Berechnung des einfachen Mehrs verweist das Gesetz in Art. 712m Abs. 2 ZGB auf die Bestimmungen zum Verein (insbesondere Art. 67 ZGB). Im Verein gilt das sogenannte Kopfstimmrecht, wonach jedes Mitglied eine Stimme hat. Aufgrund dieses Verweises gilt das Kopfstimmrecht auch bei der Stockwerkeigentümergeinschaft. Jeder Stockwerkeigentümer hat, anderweitige Regelung in der Nutzungs- und Verwaltungsordnung vorbehalten, somit eine Stimme, ungeachtet der Wertquote oder der Anzahl Einheiten, die er auf sich vereinigt. Deshalb hat ein Stockwerkeigentümer in der Eigentümerversammlung lediglich eine Stimme, selbst wenn er mehrere Eigentumseinheiten auf sich vereinigt.

Bei der Berechnung des qualifizierten Mehrs werden hingegen sämtliche Eigentumsquoten berücksichtigt, auch wenn ein Stockwerkeigentümer mehrere Stockwerkeigentumseinheiten besitzt.

2.3. Zankapfel nachträglicher Einbau Auto-Elektroladestationen

2.3.1. Allgemein

E-Mobilität wird immer bedeutender. Im Jahr 2021 war jeder fünfte verkaufte Neuwagen elektrisch bzw. zumindest hybrid. Zudem wurden im selben Jahr rund 185'000 neue E-Bikes verkauft.

Die Nachfrage nach entsprechender elektrischer Infrastruktur in Liegenschaften, um die Autos und E-Bikes laden zu können, hat dadurch entsprechend zugenommen. Der nachträgliche Einbau von Auto-Elektroladestationen ist dabei immer wieder Diskussionspunkt innerhalb von Stockwerkeigentümergeinschaften.

Handelt es sich bei der Garage um eine eigenständige Stockwerkeinheit im Miteigentum (durch die jeweiligen Stockwerkeigentümer und allenfalls weitere Dritte), so muss genau geprüft und analysiert werden, welche Versammlung welchen Beschluss fällt. Ist die Garage hingegen als gemeinschaftlicher Teil der Liegenschaft ausgestaltet, so ist allein die Stockwerkeigentümergeinschaft

für den Beschluss über den Einbau der Ladestation zuständig.

2.3.2. Garage als Stockwerkeinheit im gewöhnlichen Miteigentum

Bei dieser rechtlichen Ausgestaltung der Garagengemeinschaft sind für den Einbau der Ladestation gegebenenfalls zwei unterschiedliche Beschlüsse erforderlich.

(i) Der erste Beschluss betrifft den Einbau der Ladestation am Parkplatz an sich, welcher innerhalb der Miteigentümergeinschaft "Garage" zu fassen ist.

(ii) Der zweite Beschluss betrifft den Anschluss an das allgemeine Stromsystem der Liegenschaft, welche sich im Stockwerkeigentum befindet. Dieser Beschluss ist an der Stockwerkeigentümergeinschaft zu fassen.

Sollte der Einbau lediglich Einzelinteressen – und somit einen einzelnen Parkplatz innerhalb der Garage – dienen, könnten die baulichen Massnahmen durchaus als luxuriös betrachtet werden (Art. 647e ZGB). Erfolgt der Einbau hingegen nicht im Einzelinteresse, zum Beispiel weil die Grundinfrastruktur der Ladestationen für sämtliche Garagenplätze miteingebaut wird, wird innerhalb der Miteigentümergeinschaft von einer nützlichen baulichen Massnahme ausgegangen werden dürfen (Art. 647d ZGB).

Was den Beschluss der Stockwerkeigentümergeinschaft betrifft (Stromanschluss), so dürfte es sich auch diesbezüglich um eine nützliche bauliche Massnahme handeln, sofern mehrere Stockwerkeigentümer gleichzeitig Miteigentümer der Autoeinstellhalle sind.

Wird die gesamte Garage mit einer betriebsfertigen Ladestation ausgestattet, ist in der Regel von einer nützlichen baulichen Massnahme auszugehen (Art. 647d ZGB), sofern die Autoeinstellhalle gemeinschaftlich ist.

2.3.3. Garage als gemeinschaftlicher Teil des Stockwerkeigentums

Bei dieser rechtlichen Ausgestaltung der Garagengemeinschaft handelt es sich um bauliche Massnahmen an einem gemeinschaftlichen Teil. Erfolgt der Einbau der Ladeinfrastruktur ausschliesslich im Partikularinteresse eines einzelnen Stockwerkeigentümers, dann dürfte es sich um eine luxuriöse bauliche Massnahme (Art. 647e ZGB) handeln.

Wird der Einbau zwar vorläufig nur für einen Stockwerkeigentümer getätigt, wird damit aber beabsichtigt, dass die Grundinfrastruktur der Ladestation für alle zur Verfügung gestellt werden soll und sind weitere Anschlüsse absehbar, so dürfte die bauliche Massnahme als nützlich qualifizieren (Art. 647d ZGB).

2.4. Gute Vorbereitung nötig

Der Einbau einer Auto-Elektroladestation in der Garage muss gut und mit genügend Vorlaufzeit geplant werden. Es sollten verschiedene Varianten geprüft und mehrere Offerten eingeholt werden. Die anderen Stockwerkeigentümer sind frühzeitig über den gewünschten Einbau der Ladestation sowie die Kosten zu informieren.

Die Regelungen in der Nutzungs- und Verwaltungsordnung sind bei der Planung zwingend zu berücksichtigen, damit die für den Einbau der Ladestation notwendigen Beschlüsse zuhanden der zuständigen Versammlung(en) traktandiert und anschliessend von diesen auch gefasst werden können.

Ohne gute Planung und korrekte Beschlussfassung wird eine erfolgreiche Anfechtung der Beschlüsse riskiert, und das Vorhaben kann sich dadurch in die Länge ziehen – mit entsprechenden Kostenfolgen.

3. In eigener Sache

Adventskalender

Auch dieses Jahr geht wieder an jedem Adventssonntag ein Türchen in unserem Adventskalender auf. Darin stellen wir vier gemeinnützige Schweizer Organisationen vor, denen wir eine vorweihnachtliche Spende ausgerichtet haben. Die Organisationen verfolgen unterschiedliche Ziele, alle mit viel Engagement und Herzblut. Schauen Sie doch ab 1. Dezember 2023 vorbei, es lohnt sich und würde uns freuen!

<https://www.lutz-partner.ch/de/adventsgeschichten-2023>

Lutz Partner Rechtsanwälte AG

Tödistrasse 53
Postfach 1905
8027 Zürich
T +41 44 368 50 50

4. Team



Dr. Peter Lutz, LL.M.



Dr. Irene Biber



Martin Kern, M.A. HSG



Lars Müller, MLaw