

aktuell

Ausgabe 2 | 18

«Schöni Wiehnachte ond es guets Nöis»



Josef Hodel
Mitglied Geschäftsleitung
Mitinhaber
T 041 926 70 48
josef.hodel@redinvest.ch

Ja, tatsächlich gilt es schon wieder, auf ein Jahr zurückzuschauen und auf das nächste Jahr vorzuschauen. Hat das vergangene Jahr die Erwartungen erfüllt und was soll uns das neue Jahr bringen?

Natürlich ist nicht alles so gelaufen wie gewünscht. Das wäre ja viel zu einfach.

Einiges können wir beeinflussen: Bildung, Fleiss, Besonnenheit, überlegtes Handeln etc. sind Eigenschaften, die uns in der Vergangenheit unsere hohe Lebensqualität einbrachten. Dafür tun wir auch einiges – und wir werden auch in Zukunft einiges dafür tun müssen. Die Digitalisierung, der Begriff, der alle Branchen fest im Griff hat, wird unsere Gesellschaft und Wirtschaft in den nächsten Jahren nicht nur fordern, sondern prägen. Ob man will oder nicht, diesem Trend kann und darf man sich nicht ent-

ziehen, wollen wir uns dem Wettbewerb mit den immer höheren Anforderungen stellen und uns darin behaupten.

Es gibt weitere Faktoren, die wir nicht beeinflussen können. Privat, beruflich und politisch kommen Einflüsse von aussen, die teilweise nicht vorhersehbar und schon gar nicht veränderbar sind.

Und trotzdem: Sind nicht gegenseitige Wertschätzung, Toleranz und Akzeptanz unabdingbare Werte, welche auch zu einer hohen Lebensqualität gehören? Sollten nicht wir selber versuchen, gerade diese Werte hochzuhalten?

Wir von der Redinvest werden auf jeden Fall, auch im nächsten Jahr gemeinsam mit Ihnen in einem vertrauensvollen Verhältnis mit gegenseitiger Wertschätzung erfolgreich zusammenarbeiten, und freuen uns auf die neuen Herausforderungen.



Wie Beschlüsse beim Stockwerkeigentum richtig gefasst werden



Christian Troxler
Geschäftsführer Schötz
Mitinhaber
T 041 984 01 22
christian.troxler@redinvest.ch

Wenn von mehreren Parteien über ein gemeinsames Eigentum Beschlüsse gefasst werden müssen und allenfalls verschiedene Meinungen im Raum stehen, kann diese Aufgabe äusserst komplex werden.

Lesen Sie dazu unser Praxisbeispiel.

Ausgangslage

Eine Stockwerkeigentümergeinschaft mit acht Einheiten will eine Photovoltaikanlage (PVA) auf dem Dach montieren und selber Strom herstellen. Kostenpunkt CHF 50'000. An der Versammlung sind sieben Parteien mit 850/1000 Wertquoten (WQ) persönlich anwesend. Zwei Eigentümer mit 260 WQ sind explizit gegen das Bauvorhaben und stimmen dem Antrag nicht zu.

Beim Stockwerkeigentum sind zwei Formen der Beschlussfassung möglich: einerseits Beschlüsse an der Versammlung und andererseits Beschlüsse auf dem Zirkularweg.

Nachfolgend wird «nur» auf die Beschlussfassung an der Versammlung näher eingegangen.

Es gilt einige Punkte zu beachten:

1. Einberufung der Stockwerkeigentümerversammlung

Die Einladung zur Versammlung der Stockwerkeigentümer muss, unter Angabe der Traktanden, vom Verwalter fristgerecht (gemäss Reglement) einberufen werden.

Die Einladung hat entsprechend das Traktandum «Installieren einer Photovoltaikanlage» explizit zu enthalten. Die Kosten und der Vorschlag be-

treffend Finanzierung sollen in der Einladung ersichtlich sein.

2. Beschlussfähigkeit

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer ist beschlussfähig, wenn die Hälfte aller Stockwerkeigentümer, mindestens aber deren zwei, anwesend oder vertreten und zugleich mindestens zur Hälfte anteilsberechtigten sind (500/1000 Wertquoten).

Bei unserem Beispiel ist die Versammlung beschlussfähig, da die oben genannten Quoren eingehalten werden.

3. Stimmrecht

An der Versammlung hat jeder Stockwerkeigentümer, analog dem Vereinsrecht, grundsätzlich nur eine Stimme (Kopfstimmrecht).

Die Bemessung des Stimmrechts nach Köpfen ist aber nicht zwingender Natur, weshalb eine andere Regelung im Gründungsakt oder Reglement enthalten sein kann. So ist es möglich, dass eine Person, welche Eigentümerin mehrerer Stockwerkeinheiten ist, pro Einheit je eine Stimme abgeben kann.

4. Die Quoren bei der Beschlussfassung

Einfaches Mehr

Die Beschlüsse der Stockwerkeigentümerversammlung, soweit nichts anderes vorgesehen ist, werden grundsätzlich mit der Mehrheit der Stimmen der anwesenden und vertretenen Stockwerkeigentümer gefasst (absolutes Mehr). Sich enthaltende Stockwerkeigentümer

sprechen sich somit gegen den zur Abstimmung stehenden Antrag aus.

Entsprechend ist der Antrag, trotz drei Nein-Stimmen, angenommen.

Qualifiziertes Mehr

Für bestimmte Beschlüsse sieht das Gesetz ein qualifiziertes Mehr vor. Dann bedarf der Beschluss zu seiner Gültigkeit der Mehrheit der Stimmen aller Stockwerkeigentümer, welche zugleich über mehr als die Hälfte aller Wertanteile verfügen. Solche Beschlussfassungen mit qualifiziertem Mehr sind vorgesehen für wichtige Verwaltungshandlungen, für nützliche bauliche Massnahmen und für die Aufstellung oder Änderung des Reglements der Stockwerkeigentümergeinschaft.

Einstimmigkeit

Das Erfordernis der Einstimmigkeit kann durch einen Beschluss aller (nicht etwa bloss aller anwesenden) Stockwerkeigentümer an der Stockwerkeigentümerversammlung erfüllt werden. Der Einstimmigkeit bedürfen zum Beispiel die räumliche Ausscheidung von gemeinsamen Teilen, die Aufhebung des Stockwerkeigentums, der Verkauf oder die Belastung des gemeinsamen Grundstücks und der Verschönerung und Bequemlichkeit dienende (luxuriöse) bauliche Massnahmen.

Bei der Installation einer Photovoltaikanlage handelt es sich um eine nützliche bauliche Massnahme. Entsprechend muss ein Beschluss mit der qualifizierten Mehrheit gefasst werden. Bei unserem Beispiel sind bei der Abstimmung fünf Parteien mit einem Anteil von 590/1000 WQ dafür. Zwei Eigentümer mit 260/1000 WQ sind dagegen und eine Partei mit 150/1000 WQ ist abwesend. Für die qualifizierte Mehrheit sind fünf Kopfstimmen mit 501/1000 WQ notwendig.

5. Anfechtung von Beschlüssen der Stockwerkeigentümerversammlung

Grundsätzlich sind alle von der Versammlung gefassten Beschlüsse durch die Stockwerkeigentümer innert einem Monat seit Kenntnisnahme beim Richter anfechtbar.

Ein Beschluss, welchem ein Stockwerkeigentümer allerdings zugestimmt hat, kann von diesem grundsätzlich nicht mehr angefochten werden.

Den Beschluss im Beispiel können drei Parteien anfechten. Jene zwei, die an der Versammlung nicht zugestimmt haben, haben 30 Tage Zeit, den Richter anzurufen. Beim Eigentümer, der nicht an der Versammlung teilgenommen hat, läuft die Frist ab Zustellung des Protokolls (ab Kenntnisnahme).

6. Fazit

Die Beschlussfassung in der Stockwerkeigentümergeinschaft ist komplex, zugleich aber eines der wichtigsten Elemente für eine funktionierende Gemeinschaft. Da es sich beim Stockwerkeigentum um ein «demokratisches Gefäss» handelt, können rechtsgültige Beschlüsse auch gegen den expliziten Willen Einzelner gefasst werden. Die richtige Anwendung der Beschlussfassung gehört zu den Hauptaufgaben eines jeden Verwalters, damit allfällige Probleme resp. Anfechtungsklagen vermieden werden können. Dies ist mit ein Grund, warum Sie die Verwaltung einer Stockwerkeigentümergeinschaft in professionelle Hände übergeben sollten.

Redinvest persönlich



Andrea Albisser



Céline Hecht



Sabrina Lüscher



Jeanne Barmettler



Nadja Herzig



Stefan Kaufmann



Nadia Casciano



Thomas Häfliger



Patricia Keiser



Doris Huber

Willkommen!

Seit dem 1. August 2018 werden das Sekretariat und der Empfangsbereich in Sursee durch **Andrea Albisser** ergänzt.

Céline Hecht begann am 16. August 2018 ihre dreijährige Lehrzeit bei der Redinvest Sursee.

Die Bewirtschaftungsabteilung in Sursee wird seit dem 1. September 2018 mit **Sabrina Lüscher** verstärkt. Sie ist verantwortlich für die technische und kaufmännische Betreuung diverser Liegenschaften.

In Sursee begrüßen wir **Jeanne Barmettler**, welche sich seit Mitte September 2018 um die Betreuung kaufmännischer Mandate kümmert.

Nadja Herzig unterstützt seit dem 1. November 2018 das Team des erfolgreich lancierten Immobilien-Shops in Zofingen.

Mitte November 2018 trat **Stefan Kaufmann** seine Stelle als Immobilien-Bewirtschafter in Sursee an und betreut eine Vielzahl kaufmännischer und technischer Mandate.

Wir heissen alle neuen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bei der Redinvest herzlich willkommen.

Danke für die Firmentreue!

Am 16. August 2008 hat **Nadia Casciano** ihre Lehrzeit bei der Redinvest Sursee angetreten und durfte kürzlich 10 Jahre Redinvest feiern. Nadia hat sich in dieser Zeit zu einer ausgewiesenen Fachkraft entwickelt und ihre Ausbildung zur

Immobilien-Bewirtschafterin eidg. FA erfolgreich abgeschlossen. Sie betreut selbstständig ein grosses Immobilien-Portefeuille.

Bereits auf 20 Jahre Redinvest zurückblicken durfte **Thomas Häfliger**. Am 1. Oktober 1998 hat er die Stelle als Geschäftsführer bei der damaligen Retim Immobilien AG Schötz angetreten. Seit der Übernahme der Retim durch Redinvest im Juli 2008 ist er am Standort Sursee tätig und leitet als Vorsitzender der Geschäftsleitung die Vermarktungs- und Bewertungsabteilung.

Für die langjährige Firmentreue danken wir herzlich und freuen uns auf hoffentlich viele weitere Jahre.

Gratulation!

Freudige Nachrichten haben uns im Juni 2018 aus Schötz erreicht. **Patricia Keiser** hat die Prüfungen mit Bravour bestanden und dadurch den Titel Immobilien-Bewirtschafterin eidg. FA erlangt. Mit viel Engagement widmet sie sich weiterhin den Bedürfnissen unserer Kunden.

Im August 2018 hat **Doris Huber** ihre anspruchsvolle Ausbildung erfolgreich abgeschlossen und darf sich nun eidg. dipl. Immobilien-Treuhänderin nennen. Am Hauptsitz Sursee steht sie unserer Kundschaft im Miet- und Stockwerkeigentumsbereich gewohnt kompetent zur Verfügung.

Zu diesen tollen Prüfungserfolgen gratulieren wir ganz herzlich.

Kontakt

Redinvest Immobilien AG | www.redinvest.ch
Christoph-Schnyder-Str. 46 | 6210 Sursee | T 041 926 70 50 | sursee@redinvest.ch
Luzernerstrasse 11 | 6247 Schötz | T 041 984 01 21 | schoetz@redinvest.ch
Menznauerstrasse 7 | 6130 Willisau | T 041 970 46 00 | willisau@redinvest.ch
Luzernerstrasse 2 | 4800 Zofingen | T 062 745 18 50 | zofingen@redinvest.ch