

# Rächtzytig

## INHALT

Durchführung der Generalversammlung –  
viele Wege führen zu einem GV-Beschluss  
— 1 —

Bauliche Massnahmen in der Stoweg und  
MEG  
— 3 —

## AKTIENRECHT

### Durchführung der Generalversammlung – viele Wege führen zu einem GV-Beschluss

*Cornelia Gfeller, Rechtsanwältin und Notarin,  
Fachanwältin SAV Bau- und Immobilienrecht*

**Das neue Aktienrecht tritt per 01.01.2023 in Kraft. Bei der Durchführung der Generalversammlung räumt das neue Aktienrecht den Gesellschaften einen breiten Gestaltungsspielraum ein. Im vorliegenden Beitrag werden die verschiedenen Möglichkeiten zur Durchführung der Generalversammlung näher beleuchtet.**

### Generalversammlung (GV) mit verschiedenen Tagungsorten

Die GV kann neu an verschiedenen Orten gleichzeitig durchgeführt werden. Die Stimmen der Teilnehmer müssen dabei unmittelbar in Bild und Ton an sämtliche Tagungsorte übertragen werden können. Einer der Tagungsorte kann sich auch im Ausland befinden. Wenn dabei einer von mehreren Tagungsorten in der Schweiz liegt, so handelt es sich formell nicht um eine GV mit ausländischem Tagungsort und die entsprechenden Voraussetzungen müssen nicht eingehalten werden (vgl. dazu nachfolgend).

### Generalversammlung mit Tagungsort im Ausland

Der Tagungsort der GV kann sich im Ausland befinden, wenn dafür eine statutarische Grundlage existiert und ein unabhängiger Stimmrechtsvertreter bezeichnet wird. Der unabhängige Stimmrechtsvertreter garantiert, dass Aktionäre, die nicht ins Ausland reisen können und somit nicht unmittelbar an der Diskussion in der GV teilnehmen können, zumindest ihr Stimmrecht ausüben

können. Bei Gesellschaften, deren Aktien nicht an der Börse kotiert sind, kann der Verwaltungsrat auf die Bezeichnung eines unabhängigen Stimmrechtsvertreters verzichten, sofern alle Aktionäre dem Verzicht zustimmen.

### **Hybride Generalversammlung**

Die GV kann neu auch als hybride GV (Mischform zwischen einer Präsenz-GV und einer virtuellen GV) durchgeführt werden. Die Aktionäre, die nicht am Tagungsort anwesend sind, können ihre Rechte auf elektronischem Weg ausüben (sog. Direct Voting). Die Aktionäre schalten sich in diesem Fall entweder per Audio oder audiovisuell dazu. Sie haben so die Möglichkeit direkt Auskünfte zu verlangen, Voten abzugeben oder Anträge zu stellen. Zu unterscheiden ist diese Art der Teilnahme vom bisher bereits zulässigen sog. Indirect Voting, bei welchem die abwesenden Aktionäre Weisungen in elektronischer Form an einen am Tagungsort anwesenden unabhängigen Stimmrechtsvertreter übermitteln. Da die Aktionäre bei der hybriden GV weiterhin die Möglichkeit zur physischen Teilnahme haben, ist für die Durchführung der hybriden GV keine statutarische Grundlage notwendig.

### **Virtuelle Generalversammlung ohne Tagungsort**

Mit der Aktienrechtsrevision wird neu die Möglichkeit einer virtuellen GV ohne Tagungsort eingeführt. Die Statuten müssen diese Möglichkeit allerdings explizit vorsehen und der Verwaltungsrat muss in der Einberufung einen unabhängigen Stimmrechtsvertreter bezeichnen. Bei Gesellschaften, die nicht an der Börse kotiert sind, können die Statuten vorsehen, dass auf die Bezeichnung eines unabhängigen Stimmrechtsvertreters verzichtet werden kann.

Bei der Durchführung einer virtuellen GV hat der Verwaltungsrat sicherzustellen, dass (1) die Identität der Teilnehmer feststeht, (2) die Voten unmittelbar übertragen werden, (3) jeder Teilnehmer Anträge stellen und

sich an der Diskussion beteiligen kann und (4) die Abstimmungsergebnisse nicht verfälscht werden können.

### **Generalversammlung auf dem Zirkularweg**

Schliesslich kann die GV nach neuem Aktienrecht auch auf schriftlichem Weg auf Papier oder in elektronischer Form durchgeführt werden, sofern nicht ein Aktionär oder dessen Vertreter die mündliche Beratung verlangt. Es ist nicht notwendig, dass alle Aktionäre an der schriftlichen oder elektronischen Versammlung teilnehmen. Da die Aktionäre bei dieser Art der Beschlussfassung auf die Beratung und auf die Möglichkeit direkt Auskünfte zu verlangen, Voten abzugeben oder Anträge zu stellen verzichten, ist das Recht jedes einzelnen Aktionärs, die schriftliche Abstimmung abzulehnen von entscheidender Bedeutung.

### **Technische Probleme**

Treten während der GV technische Probleme auf, so dass die GV nicht ordnungsgemäss durchgeführt werden kann, ist dies im Protokoll festzuhalten und die GV zu wiederholen. Beschlüsse, welche die GV vor dem Auftreten der technischen Probleme gefasst hat, bleiben jedoch gültig.

### **Allgemein**

Ganz grundsätzlich kann für alle Durchführungsformen festgehalten werden, dass durch die Festlegung des Tagungsortes und die Verwendung elektronischer Mittel für keinen Aktionär die Ausübung der Rechte im Zusammenhang mit der GV in unsachlicher Weise erschwert werden darf.

### **Gedanken zur Aktienrechtsrevision**

Inwieweit die Gesellschaften von den vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten bei der Durchführung der GV Gebrauch machen werden, wird sich zeigen. Die neuen Möglichkeiten bringen nicht nur zusätzliche Effizienz und Flexibilität, sondern stellen die Gesellschaften auch

vor neue logistische Herausforderungen (wie z.B. multi-lokale GV oder GV mit ausländischem Tagungsort / doppelter Aufwand, wenn Anforderungen an Präsenz-GV und virtuelle GV eingehalten werden müssen) und Fragestellungen (wie z.B. Schaffung zusätzlicher ausländischer Gerichtsstände? / steuerrechtliche Auswirkungen, wenn GV im Ausland abgehalten wird?). Nichtsdestotrotz haben in den letzten Jahren viele Gesellschaften ihre GV aufgrund der Corona-Gesetzgebung bereits schriftlich oder in elektronischer Form durchgeführt. Es ist deshalb davon auszugehen, dass die Gesellschaften künftig von den neuen Möglichkeiten Gebrauch machen werden.

Möchten Sie Ihre Statuten auf den neusten Stand der Gesetzgebung bringen und dabei von den vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten im Bereich der Durchführung der Generalversammlung profitieren? Kontaktieren Sie uns. Häusermann + Partner als kompetente Ansprechpartnerin in gesellschaftsrechtlichen Fragen, wird Sie bei der Umsetzung des neuen Aktienrechts wie gewohnt fachkundig und praxisorientiert unterstützen.

[www.haeusermann.ch](http://www.haeusermann.ch)

## BAURECHT

### Bauliche Massnahmen in der Stoweg und MEG

*Mathias L. Zürcher, Rechtsanwalt*

**An Versammlungen von Miteigentümergeinschaften und Stockwerkeigentümergeinschaften gibt es immer wieder Vorstösse für bauliche Massnahmen. Welche Massnahmen sind zulässig? Wie kann ich mich wehren? Dieser Artikel gibt einen kurzen Überblick über die Möglichkeiten.**

Das Zivilgesetzbuch unterscheidet zwischen notwendigen, nützlichen und der Verschönerung und Bequemlichkeit dienenden baulichen Massnahmen.

**Notwendige bauliche Massnahmen** sind Unterhalts-, Wiederherstellungs- und Erneuerungsarbeiten, welche für den Erhalt des Werts und der Gebrauchsfähigkeit der Sache nötig sind.

**Nützliche bauliche Massnahmen** sind Erneuerungs- und Umbauarbeiten, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit oder Gebrauchsfähigkeit der Sache bezwecken, ohne als notwendig qualifiziert zu werden. Es genügt also, wenn eine der drei vorgenannten Voraussetzungen erfüllt ist. Solche Massnahmen können z.B. die Aufstockung oder der Ausbau eines Gebäudes, der Einbau von gemeinschaftlichen Anlagen, wie Garage oder Zentralheizung sein.

Es muss somit geprüft werden, ob eine wert-, ertrags- oder funktionsmässige Verbesserung und damit eine Steigerung des Verkehrswertes der Sache vorliegt. Darüber hinaus hat die bauliche Massnahme der gesamten Sache zum Vorteil zu dienen. Dient sie nur einem oder

nur einzelnen Miteigentümern (bspw. Anbau eines Balkons, der nur von einer Miteigentümerin benutzt werden kann), handelt es sich meistens um eine luxuriöse Massnahme.

**Der Verschönerung und Bequemlichkeit dienende bauliche Massnahmen** (sog. luxuriöse bauliche Massnahmen) sind Bauarbeiten, welche weder nützlich noch notwendig sind, sondern vielmehr der Verschönerung oder der Ansehnlichkeit der Sache, der Bequemlichkeit im Gebrauch, dem Prunk oder dem Vergnügen dienen. Solche Massnahmen können z.B. die Auskleidung des Eingangs mit Marmor oder der Einbau eines Luxusbades sein.

Die Abgrenzung zwischen nützlichen und luxuriösen baulichen Massnahmen ist oft schwierig, weil auch Letztere oftmals zu einer Steigerung des Verkehrswertes der Sache führen können. Für die Abgrenzung massgebend ist die Verhältnismässigkeit. Als luxuriöse bauliche Massnahmen werden solche qualifiziert, deren Kosten im Vergleich zur Wert-, Ertrags- oder Funktionssteigerung der Sache eindeutig unverhältnismässig sind. Die Abgrenzung ist nach dem konkreten Einzelfall und anhand objektiver Kriterien zu beurteilen. Subjektive Kriterien, also die Bedeutung der Massnahme für einen selbst, sind nicht zu berücksichtigen.

#### **Anforderungen an den Beschluss**

Je nach Qualifikation braucht es eine andere Mehrheit für einen gültigen Beschluss.

**Notwendige bauliche Massnahmen** können mit Zustimmung der Mehrheit aller Miteigentümer beschlossen werden, soweit sie nicht als gewöhnliche Verwaltungshandlungen von jedem einzelnen vorgenommen werden dürfen.

**Nützliche bauliche Massnahmen** bedürfen der Zustimmung der Mehrheit aller Miteigentümer, die zugleich den grösseren Teil der Sache vertritt, also über eine höhere Wertquote verfügt. Verlangt die Änderung

von einem Miteigentümer Aufwendungen, die ihm nicht zumutbar sind, insbesondere weil sie in einem Missverhältnis zum Vermögenswert seines Anteils stehen, so kann sie ohne seine Zustimmung nur durchgeführt werden, wenn die übrigen Miteigentümer seinen Kostenanteil auf sich nehmen, soweit er den ihm zumutbaren Betrag übersteigt.

**Der Verschönerung und Bequemlichkeit dienende bauliche Massnahmen** dürfen nur mit Zustimmung aller Miteigentümer ausgeführt werden. Werden solche bauliche Massnahmen mit Zustimmung der Mehrheit aller Miteigentümer, die zugleich den grösseren Teil der Sache vertritt, angeordnet, so können sie auch gegen den Willen eines nicht zustimmenden Miteigentümers ausgeführt werden, sofern dieser durch sie in seinem Nutzungs- und Gebrauchsrecht nicht dauernd beeinträchtigt wird und die übrigen Miteigentümer ihm für eine bloss vorübergehende Beeinträchtigung Ersatz leisten und seinen Kostenanteil übernehmen.

Die hievor genannten Mehrheiten sind so im Zivilgesetzbuch festgesetzt. Im Reglement der Miteigentümergeinschaft (MEG) oder der Stockwerkeigentümergeinschaft (Stoweg) können aber andere Mehrheiten definiert werden. Das entsprechende Reglement kann demnach eine Erleichterung der Beschlussfassung, oder aber auch eine Erschwerung des Quorums vorsehen.

#### **Anfechtung des Beschlusses**

Wird das im Reglement oder Gesetz vorgesehene Quorum bei der Beschlussfassung übergangen, oder die bauliche Massnahme falsch qualifiziert, muss innert 30 Tagen seit der Versammlung (sofern man an dieser teilnahm) oder seit Zustellung des Protokolls (sofern man abwesend war) ein Schlichtungsgesuch bei der zuständigen Schlichtungsbehörde eingereicht werden. Wird anlässlich der Schlichtungsverhandlung keine Lösung gefunden, muss innert dreier Monate Klage beim Gericht erhoben werden.

Im Falle einer Stoweg kann direkt gegen diese vorgegangen werden. Bei einer MEG muss das Schlichtungsgesuch / die Klage – mangels Rechts- und Prozessfähigkeit der MEG – gegen jede einzelne Miteigentümerin gerichtet sein. Dies kann bei einer grossen Anzahl von Miteigentümern zu prozessualen Herausforderungen führen.

#### **Fazit**

Um festzustellen, ob ein Beschluss über bauliche Massnahmen zulässig ist, muss immer der konkrete Einzelfall unter Berücksichtigung des Reglements geprüft werden.

Gerne beraten und unterstützen wir Sie bei der Umsetzung baulicher Massnahmen oder deren Anfechtung und vertreten Sie bei Schlichtungs- und Gerichtsverfahren.

[www.haeusermann.ch](http://www.haeusermann.ch)