

HAUSRATGEBER

Beschlussfassung im Stockwerkeigentum



Ralph Bauert, Geschäftsführer
Hauseigentümerverband
Region Winterthur

An der Eigentümerversammlung der Stockwerkeigentümer werden die Beschlüsse gefasst. Verstösst ein Versammlungsbeschluss gegen gesetzliche Vorschriften oder die Gemeinschaftsordnung, ist er mangelhaft.

Nichtiger Beschluss

Ein nichtiger Beschluss ist absolut wirkungslos. Auf die Nichtigkeit können sich Eigentümer zeitlich unbefristet berufen. Die Nichtigkeit eines Beschlusses liegt jedoch nur bei einer krassen Rechtsmissachtung vor und wird nur mit Zurückhaltung angenommen. Wichtig ist zum Beispiel ein Beschluss, welcher zwingend gemeinschaftliche Teile einem Eigentümer zu Sonderrecht zuteilt. Dies könnte ein gemeinsames Treppenhaus, der Garten oder das Dach sein. Ebenfalls nichtig ist ein Beschluss, welcher durch eine Gruppe von Stockwerkeigentümern gefällt wurde, ohne dass eine Eigentümerversammlung durchgeführt wurde. Auch Zirkularbeschlüsse ohne Einstimmigkeit sind nichtig.

Anfechtbarer Beschluss

Ist der Mangel eines Beschlusses nicht derart gewichtig, dass er zu dessen Nichtigkeit führt, ist er grundsätzlich wirksam, ausser er wird auf Klage hin gerichtlich aufgehoben. Anfechtbar ist zum Beispiel ein Beschluss über ein nicht traktandiertes Geschäft, wenn die Versammlung nicht beschlussfähig war oder wenn die Quorumsvorschrift missachtet wurde. Anfechtbar ist auch ein Beschluss mit falscher Verteilung gemeinschaftlicher Kosten oder der reglementwidrige Entscheid über die Wahl oder Abberufung des Verwalters.

Voraussetzung für Klage

Klageberechtigt ist jeder Stockwerkeigentümer, der dem Beschluss nicht zugestimmt hat. War der Eigentümer an der Versammlung vertreten, wird ihm das Stimmverhalten seines Vertreters angerechnet. Die Anfechtungsklage ist gegen die Stockwerkeigentümergeinschaft zu richten und muss innert Monatsfrist seit Kenntnisnahme des Beschlusses beim zuständigen Gericht der Liegenschaft eingereicht werden. War der Eigentümer bei der Versammlung anwesend oder vertreten, beginnt die Frist mit der Versammlung, ansonsten mit der Zustellung des Protokolls. Unterbleibt die fristgerechte Anfechtung, so bleibt der Beschluss trotz des Mangels wirksam und damit für alle Eigentümer verbindlich.

Weitere Ratgeber für Hauseigentümer und Stockwerkeigentümer:
www.hev-ratgeber.ch



Veränderung möglich machen

Schritt für Schritt zu einem erfüllten Leben – das will Almut Schäfer ihrer Leserschaft mit ihrem Magazin ermöglichen

Ein Mindstyle-Magazin «made in Winterthur»: Vergangene Woche erschien die achte Ausgabe von «Meraki» von Almut Schäfer.

Projekt Mindstyle-Magazine findet man mittlerweile an jedem Kiosk. Sie beinhalten Artikel, Tipps oder auch Tests zu Themen wie Achtsamkeit, Persönlichkeitsentwicklung, Nachhaltigkeit und Gesundheit. «Viele der Tipps und Anleitungen sind allerdings nicht für alle so einfach umsetzbar», sagt Almut Schäfer. «Oft liest man in diesen Magazinen Dinge wie «So findest du deine Seele auf Hawaii». Eine solche Reise ist für die meisten Menschen allerdings alles andere als erschwinglich.» Mit «Meraki» will es die in Winterthur-Veltheim wohnhafte Verlegerin anders machen. Was in ihrem Magazin steht, soll einfach in den Alltag integrierbar sein: «Man soll unmittelbar damit loslegen können.» Das Magazin, das am 18. März bereits zum achten Mal erschienen ist, behandelt in der aktuellen Ausgabe Themen wie nachhaltiges Glück und erfüllte Beziehungen.

«Meraki» setzt gemäss Almut Schäfer «die einfache Schönheit und die tiefe Kraft des Alltags» ins Zentrum. Das Magazin, das viermal jährlich erscheint, soll die Leserinnen und Leser auf dem Weg zu einem erfüllteren Leben begleiten. Dies geschieht mittels Schritt-für-Schritt-Artikeln, Anleitungen zur Selbstreflexion oder Interviews – «in kleinen, machbaren Schritten, sodass Veränderungen möglich und nachhaltig sind.»

Neu in der Medienbranche

Almut Schäfer hat deutsche Wurzeln. In den 1980er-Jahren kommt sie mit ihrer Familie in die Schweiz, lebt in den Kantonen Bern und Zürich, bevor sie in den 1990er-Jahren in die Heimat zurückkehrt. «2013 hat es mich dann aber wieder in die Schweiz, nach Winterthur, gezogen.» Die Medienbranche ist für Almut Schäfer neues Terrain. Sie studierte Betriebswirtschaftslehre, ist momentan als Executive Leaderin in der Versicherungsbranche tätig und verantwortet die Transformation eines Geschäftsbereiches. Sie hatte



Almut Schäfer, Verlegerin von «Meraki»: Was in ihrem Magazin steht, soll einfach in den Alltag integrierbar sein.

Bild: zvg

ihre Anstellung zwischenzeitlich um einen halben Tag reduziert, um Zeit für ihr Magazin zu haben.

Ideen fliegen ihr zu

Gegründet hat sie «Meraki» im März 2021 während der Covid-19-Pandemie. Das Ziel des Magazins war, ihr Umfeld zu stärken, denn: «Vieles, das mir Freude bereitet hat, war nicht mehr möglich, etwa Reisen oder eine Ausstellung besuchen. Meinem Umfeld erging es ähnlich.» Gegen die deprimierende Situation wollte sie etwas unternehmen. Die damalige Pandemie-Lage sowie ihr seit langer Zeit bestehendes, grosses Interesse an Persönlichkeitsentwicklung führten schliesslich dazu, dass sie mit der Arbeit an ihrem Mindstyle-Magazin begann.

«Meraki» kommt aus dem Griechischen und bedeutet «etwas mit Liebe, Seele und Kreativität schaffen

und ein Stück von sich selbst einbringen». Dies passe sehr gut zu ihrem Magazin, da sie und auch andere Menschen darin ihre Erfahrungen teilen, so die Verlegerin. Inspiration für den Inhalt des Magazins findet sie mit Leichtigkeit: «Ich brauche nur mit offenen Augen und Ohren durch die Stadt zu laufen.»

In kleinen Schritten zum Ziel

Die IT-Infrastruktur hinter den Kulissen sei zu Beginn eine Herausforderung gewesen. Das Magazin ist nämlich nicht nur als Printprodukt, sondern auch digital erhältlich. «Es war zeitintensiv, alles so aufzubereiten, dass es möglichst benutzerfreundlich ist für die Leserschaft.» Eine «handglismete Lösung» gebe es zwar immer, doch Almut Schäfer stellt hohe Ansprüche an ihr Produkt. «Meraki» ist auch in Deutschland erhältlich. Die Verlegerin muss

sich daher mit Exportsteuern und Co. beschäftigen – «Zeit, die ich lieber mit Schreiben verbringen würde». Almut Schäfers Traum ist es, dass aus «Meraki» das bedeutende Magazin für Wachstum und Weiterentwicklung im deutschsprachigen Raum wird. Dafür muss «Meraki» bekannter werden – und zwar ohne ein riesiges Marketingbudget, wie es anderen Zeitschriften zur Verfügung steht. Die Verlegerin finanziert «Meraki» aus eigener Kasse und setzt auf «organisches Wachstum in kleinen Schritten», wie sie sagt. Für das Jahr 2023 hat sie sich zum Ziel genommen, die Anzahl an Abonnenten zu verdoppeln.

Larissa Jurczek

Weitere Informationen: «Meraki» kann einzeln oder im Abo (4x jährlich) bestellt werden unter: www.meraki.jetzt

Wie sich die Musikfestwochen weiterentwickeln

Ein Anlass, der inklusiver, ökologischer und unabhängiger sein möchte

Ob Konzerte für Gehörlose, ökologische Konzepte oder ein «Awareness-Team»: Die Neuerungen des Jahres 2022 werden noch verbessert.

Kultur Bei den Winterthurer Musikfestwochen (MFW) ging man neue Wege. Erstmals kamen an Konzerten Gebärdendolmetschende zum Einsatz. David Egg, Kommunikation MFW, sagt: «Die Sichtbarkeit der Dolmetschenden war ein Thema, hinsichtlich Positionierung und Ausleuchtung können wir noch Anpassungen machen.» In diesem Jahr würden voraussichtlich zwei bis drei Konzerte in Gebärdensprache übersetzt. Die Kosten pro Konzert seien im mittleren vierstelligen Bereich.

Nachhaltigkeit war ein grosses Thema. Mehr fleischloses Essen, weniger Flugreisen und eine CO₂-Kompensation forcierten die MFW im letzten Jahr. «Es gab keine Massnahmen, die sich als schlecht oder

unpraktikabel erwiesen hätten», so David Egg. Potenzial gebe es noch beim Transport und der Verpflegung. Bands, die mit dem Zug anreisen, erhielten die Hälfte der Fahrkosten zurück. Fünf Bands nahmen dies in Anspruch.

Ein «Awareness-Team» sensibilisierte gegen Grenzüberschreitungen. Sie informierten und schritten in kritischen Situationen ein. Das Ziel der Kampagne war, dass die Besuchenden «die Grenzen des Gegenübers respektierten». Das Konzept habe sich bewährt und werde weiterhin eingesetzt.

Die Musikfestwochen erzielten im 2022 einen Gewinn von 70 000 Franken. Damit seien «Anschaffungen für Technikmaterial und bauliche Erneuerungen» geplant. Egg: «Die Mietpreise steigen stetig und Eventmaterial ist knapp.» Ein Teil des Gewinns werde für das 50-Jahre-Jubiläum, das in zwei Jahren stattfindet, zurückgestellt. jg



Festivalbesuchende vor der Hauptbühne.

Bild: Winterthurer Musikfestwochen / Andrin Fretz