

Liegenschaftsbewirtschaftung & Covid-19

häufige Fragen und unsere Antworten

von Christopher Tillman LL.M., Rechtsanwalt & Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht, Legis Rechtsanwältinnen AG, Forchstrasse 2 / Kreuzplatz, 8032 Zürich, www.legis-law.ch

Die nachfolgenden Empfehlungen basieren auf dem Stand vom 21. März 2020 - die Situation kann sich fast täglich ändern. Die Empfehlungen ersetzen keine persönliche Rechtsberatung zu jeder spezifischen Situation.

Gültigkeit der Mietverträge & Reduktion des Mietzinses

1. Mietverträge für Wohnungen und Wohnräume

- Mietverträge für Wohnungen und Wohnräume bleiben trotz Einkommensausfall oder wirtschaftlicher Not der Mieterinnen und Mieter im Zuge von Massnahmen der COVID-19-Vo 2 gültig
- Der Mietzins ist in diesen Fällen klarerweise und aus rechtlicher Sicht unbestreitbar geschuldet. Daran kann kein vernünftiger Zweifel bestehen.
- Daran ändert insbesondere in rechtlicher Hinsicht nichts, wenn Mietende beruflich Kurzarbeit angeordnet erhalten oder arbeitslos werden.

2. Mietverträge für Geschäftsräumlichkeiten

- Mietverträge für Geschäftsräumlichkeiten bleiben trotz erfolgter Geschäftsschliessungen gemäss Art. 6 Abs. 2 COVID-19-Vo- 2 (Stand: 21.03.2020) gültig.
- Grundsätzlich ist der Mietzins somit geschuldet. VermieterInnen und HauseigentümerInnen erbringen die Gebrauchsüberlassungspflicht für das Mietobjekt vollumfänglich. Dies wird durch Massnahmen seitens VermieterIn und EigentümerIn nicht behindert.
- Betriebsschliessungen und Betriebseinschränkungen aufgrund öffentlich-rechtlicher Massnahmen gehören unseres Erachtens grundsätzlich ins Betriebsrisiko und den Risikobereich des Betreibers des Geschäftes und vorliegenden Mieters. Mit der Liegenschaft selbst hat dies nichts zu tun. So wäre es etwa auch, wenn wegen Verstössen des Unternehmens gegen das Lebensmittelgesetz ein Lebensmittelgeschäft vorübergehend geschlossen werden müsste, solange dafür nicht die Mietsache selbst Anlass bot.
- Ungeachtet dieser erwähnten Rechtslage ist der aktuellen «ausserordentlichen Lage» gemäss Epidemiegesetz (EPG) allerdings angemessene Rechnung zu tragen.

Argumente Vermietende:

- > Betriebsschliessungen, auch unverschuldete, gehören ins Betriebsrisiko des Betreibers

und haben ihren Ursprung nicht in der Art und der Beschaffenheit der Mietsache.

- > Der/die VermieterIn muss weiterhin Hypothekarzinsen, Hauswartung, Heizung, Wasser, Strom für die allgemeinen Bereich, Lift usw. zahlen.
- > Den/die VermieterIn trifft keine Schuld und er/sie kann auch nichts dagegen machen.
- > Die Betriebe müssen sich in erster Linie an die zuständigen Stellen für Kurzarbeitsentschädigung und weitere finanziellen Massnahmen zur Unterstützung der Wirtschaft wenden, welche letztere ab Donnerstag 26. März 2020 verfügbar sind. Eine Übersicht dazu zum Vorgehen gibt das Seco auf dessen Website

Argumente Mietende:

- > Ein Geschäftsraum, welcher nicht als solcher genutzt werden kann, ist mietrechtlich ein Mangel (Art. 259a Abs. 1 OR), was Anspruch auf eine Mietzinserabsetzung gibt (Art. 259a Abs. 1 lit. b OR, Art. 259d OR). Bei einer vom Bund angeordneten Betriebsschliessung beträgt der Reduktionsanspruch an sich 100%, denn wenn die Mietfläche als Objekt für einen von Anfang an bestimmten Geschäftsführungszweck nicht mehr tauglich sei, müssen Mietende dafür auch keinen Mietzins zahlen, sofern jegliche gewerbliche Nutzung ausgeschlossen wird. Diesfalls könnten Mietende bei Nichteinigung den Mietzins hinterlegen (Art. 259a Abs. 2 OR).
- > Dem/der VermieterIn ist nicht gedient, wenn Mietende zahlungsunfähig werden und in Konkurs gehen, da dann erstens Mietzinsausfälle entstehen und zweitens einE zahlungsunfähigeN MieterIn das Objekt nicht schnell genug räumen können und drittens eine kurzfristige Weitervermietung oder die Suche nach NachmieterInnen in ausserordentlichen Lagen nicht einfach ist.
- > Nicht bezahlte Mietzinsen sind im Konkurs nur sog. Drittklassforderungen, die bei einer Liquidation in der Regel verloren gehen. Das Mietzinsdepot deckt oft nur 3-6 Monatsmietzinse.
- > Bei umsatzabhängigen Mietzinsen ist gewissermassen vertraglich angedacht, dass dieser bei Allgemeinverboten wie Schliessungen aufgrund COVID-19-Vo- 2 sinkt. Bei dieser Ausnahmesituation ist daher eine vorgezogene umsatzbezogene Glättung des Jahresmietzinses über Verhandlungen angezeigt.

Fazit:

- > Schlichtungs- und Gerichtsverfahren dauern zu lange um eine einzelfallbezogene und rasche Klärung zu bringen.
- > VermieterInnen und MieterInnen sitzen weitgehend im selben Boot, auch wenn dies auf den ersten Blick nicht so augenfällig ist.
- > Anzustreben sind nach Empfehlung von Casafair in gegenseitiger Absprache individuelle Lösungen mit Augenmass. In Fällen, wo bei Mietenden krisenbedingt eine glaubhaft gemachte finanzielle Notsituation einzutreten droht und einE MieterIn vorübergehend die Zahlungspflicht nicht mehr vollständig erfüllen kann.
- > Aufgrund der «ausserordentlichen Lage» ist der Spielraum im bestmöglichen Interesse beider Seiten auszunutzen. Später wird es für beide Seiten nicht rasch besser.
- > Der Schaden kann nach Meinung von Casafair für Mietende und Vermietende am ehesten in Grenzen gehalten werden, wenn beide Parteien gemeinsam die finanzielle Last aufteilen.

Mögliche Lösungswege:

- > mögliche Kosteneinsparungen beim Vermietenden gemeinsam festlegen (z.B. Hauswartung, Stromkosten in Bürogebäuden): Wo kann der/die MieterIn verzichten oder Eigenleistungen erbringen?
- > Unpräjudizielle Vereinbarung über Ratenzahlungen von Mietzinsen.
- > Unpräjudizielle Vereinbarung über Gewähren längerer Zahlungsfristen.
- > Unpräjudizielle Vereinbarung über eine Stundung der Mietzinszahlung für zwei oder drei Monatszinse.
- > Unpräjudizielle Vereinbarung über den Erlass von Monatsmietzinsen.
- > Eine Mietzinsherabsetzung könnte im Gegenzug mit einer vorzeitigen einvernehmlichen Vertragsverlängerung verbunden werden.

3. Was geschieht, wenn Mietende bei Geschäfts- oder Wohnräumen Mietzinse nicht mehr zahlen?

- Nicht zu empfehlen ist, die Miete ohne vorgängiges Gespräch mit dem Vermieter nicht zu zahlen, denn dann gilt das allgemeine Mietrecht. Demnach muss der/die VermieterIn eine Zahlungsaufforderung mit Kündigungsandrohung schriftlich (per Einschreiben) zustellen (Art. 257d Abs. 1 OR) und androhen, dass bei unbenütztem Ablauf einer Zahlungsfrist von mindestens 30 Tagen die Kündigung auf eine Frist von 30 Tagen auf Ende eines Monats folgt (Art. 257d Abs. 2 OR).
- Bei Nichtzahlung und nach Ablauf dieser erwähnten 30-tägigen Frist kann der Vermietende den Mietenden mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Monatsende künden (Art. 257d Abs. 2 OR).

4. Was geschieht, wenn ein Vermieter keine Mietzinsherabsetzung gewähren will?

- Wenn der/die VermieterIn nicht bereit ist, den Mietzins zu senken und gemäss obiger Ziff. 3 eine Zahlungsaufforderung mit Kündigungsandrohung zustellt, so ist dem/der MieterIn (nur) aus rein rechtlicher Sicht zu empfehlen, innerhalb der 30-tägigen Zahlungsfrist ein Mietzinsherabsetzungsbegehren bei der zuständigen Schlichtungsbehörde in Mietsachen einzureichen.
- Wenn der/die VermieterIn nach nicht erfolgter Zahlung die Kündigung zustellt, so ist diesfalls dem/der MieterIn zu empfehlen, diese innert 30 Tagen nach Erhalt der Kündigung oder nach bei der Post abgeholter Kündigung bei der zuständigen Schlichtungsbehörde in Mietsachen anzufechten.

Wohnungsbesichtigungen

1. Dürfen Wohnungsbesichtigungen durchgeführt werden?

- Wohnungsbesichtigungen sind möglich, wenn nachfolgende Punkte beachtet werden.
- Menschenansammlungen von mehr als 5 Personen im öffentlichen Raum sind verboten (Art. 7c Abs. 1 COVID-19-Vo- 2 vom 20.03.2020). Eine im Internet oder in anderen Medien ausgeschriebene Wohnungsbesichtigung auf einen bestimmten Termin (z.B. Mittwoch von 1400 - 1600 Uhr Besichtigung) gilt als öffentlich und dürfte so nicht durchgeführt werden.
- Wohnungsbesichtigungen sind daher nur zulässig, wenn diese als Einzelbesichtigungen mit vorher vereinbarten Terminen durchgeführt werden. Bei solchen Einzelbesichtigungen dürfen möglichst wenige, aber maximal 5 Personen im Treppenhaus oder in der Wohnung anwesend sein (Art. 7c Abs. 2 COVID-10-Vo- 2 vom 21.03.2020). Es sollen möglichst nur der/die Vermieter/Verwalter und der ausziehende Mieter zugegen sein.
- Zudem ist mit geeigneten Vorkehrungen zu achten, dass vor der Haustüre keine Ansammlungen entstehen können (z.B. steht eine Person der Verwaltung draussen als «Einweisungs-posten und Formularverteiler», dort wären dann allfällige Interessentenformulare auszufüllen. Es ist drinnen wie draussen auf den minimalen 2m-Abstand zu achten.
- Es empfiehlt sich, Händedesinfektionsmittel zur Verfügung zu stellen.
- Es empfiehlt sich, dass HauseigentümerInnen oder ihre BewirtschafterInnen allenfalls einen Mundschutz tragen (am 21.03.2020 nicht obligatorisch).
- In jedem Fall gelten die bekannten Hygienevorgaben des BAG für alle («social distancing», Hände waschen wo vorher möglich, Händedesinfektionsmittel, usw.).

2. Darf sich einE bisherigeR MieterIn mit Verweis auf das Corona-Virus weigern, die Wohnung zur Wohnungsbesichtigung zur Verfügung zu stellen?

- Nein. Auch wenn bisherige Mieterinnen und Mieter das Corona-Virus fürchten, ihre Wohnung zu zeigen, sind diese dazu verpflichtet (Art. 257h Abs. 2 OR).
- Solche Mieterinnen und Mieter ist beispielsweise zu empfehlen, entweder sich in einem geschlossenen Zimmer aufzuhalten und das Zimmer bei Bedarf zu wechseln, oder sich gleich von Anfang an ausserhalb des Gebäudes aufzuhalten oder bei einem Nachbar oder einer Nachbarin für diese Zeit Unterschlupf zu suchen. HauseigentümerInnen und BewirtschafterInnen ist zu empfehlen, hier primär nach pragmatischen Lösungen zu suchen.
- Im absoluten Weigerungsfalle könnte der bisherige Mieter oder die bisherige Mieterin schadenersatzpflichtig werden, wenn keine Besichtigungen durchgeführt werden können.

Wohnungsabnahmen

1. Dürfen Wohnungsabnahmen durchgeführt werden?

- Wohnungsabnahmen sind möglich, wenn nachfolgende Punkte beachtet werden.
- Es ist zu empfehlen, seitens VermieterIn oder BewirtschafterIn Wohnungsabnahmen freiwillig mit Einweghandschuhen und allenfalls Mundschutz durchzuführen. Dazu besteht allerdings keine gesetzliche Pflicht.

- Es empfiehlt sich Händedesinfektionsmittel zu verwenden.
- Bei Wohnungsabnahmen dürfen maximal 5 Personen im Treppenhaus, Keller oder in der Wohnung anwesend sein (maximal z.B. ausziehendes Ehepaar, 1 Bewirtschafter oder Eigentümer, einziehendes Ehepaar) (Art. 7c Abs. 2 COVID-19-Vo 2; Stand: 21.03.2020). Es ist zu beachten, dass im Keller oder Treppenhaus auch andere HausbewohnerInnen passieren müssen. Grundsätzlich soll auf Seite der VermieterIn oder BewirtschafterIn und der abgehenden Mieterschaft so wenig Personen wie möglich anwesend sein. Darauf ist wo möglich vorher bei der Terminvereinbarung hinzuweisen.
- Demgegenüber zu empfehlen ist die Wohnungsabnahmen in zwei Schritten durchzuführen:
 - > Schritt 1: Der/die ausziehende MieterIn gibt dem/der VermieterIn die Wohnung ab. Es dürfen maximal 5 Personen anwesend sein, die jederzeit mind. 2 m Abstand einhalten. Es sollte angestrebt werden, dass auf Seite der Mieterinnen und Mieter max. 2 Personen, auf Seite der Vermieterinnen oder Vermieter in der Regel eine Person anwesend sind.
 - > Schritt 2: Wohnungsübergabe an die neuen Mieterinnen oder Mieter auf einen zeitlich etwas späteren Termin (z.B. unmittelbar nach der Abgabe) ansetzen. Es dürfen maximal 5 Personen anwesend sein, die jederzeit mind. 2 m Abstand einhalten.
- In jedem Fall gelten die bekannten Hygienevorgaben des BAG für alle («social distancing» mind. 2 m Abstand, vorgängiges Hände waschen wo möglich, Händedesinfektionsmittel benutzen, ev. Wegwerfhandschuhe benutzen). Das Risiko von Ansteckungen ist in einem solchen Fall fast unmöglich.

2. Ist eine Wohnungsabnahme und Wohnungsübergabe ohne Anwesenheit des/der VermieterIn oder des/der BewirtschafterIn z.B. durch blosse Zustellung der Schlüssel möglich?

- Eine Wohnungsabnahme und eine Wohnungsübergabe ohne Anwesenheit der Vermietenden oder deren Bewirtschaftenden ist nach Meinung von Casafair nicht zu empfehlen.
- Ohne Augenschein und ohne beidseits unterzeichnetes Übergabeprotokoll ist später nicht mehr feststellbar, wem ein Schaden anzulasten ist.
- Mit einfachen organisatorischen Massnahmen und der Beachtung der BAG-Hygienevorschriften ist eine Wohnungsabnahme und Wohnungsübergabe problemlos möglich.

Ausfall der Wohnungsübergabe wegen Corona-Virus

Wie ist vorzugehen, wenn der Auszug einer Mieterin oder eines Mieters wegen einer Corona-Erkrankung (Quarantäne, Einsperrung oder Spitalaufenthalt) nicht möglich ist?

- Der/die MieterIn gerät durch eine verspätete Rückgabe der Mietsache in Verzug (Art. 267 OR).
- Erhält der/die VermieterIn Kenntnis von einem drohenden Verzug, ist unverzüglich mit Mietenden und Nachmietenden telefonisch oder schriftlich Kontakt aufzunehmen, um eine einvernehmliche Lösung zu suchen.
- Von einem Ausweisungsverfahren und der Durchsetzung der Räumung des Mietobjekts wird bei der vorliegenden sog. ausserordentlichen Lage abgeraten.

- Nach einem erfolgten Auszug und erfolgter Räumung ist zu empfehlen, die Wohnung auf Kosten der Vermietenden desinfizieren zu lassen. Andernfalls könnte Vermietenden später ein Mangel an der Mietsache vorgeworfen werden, was Rechtsverfahren zur Folge haben könnte. Dies gilt es zu vermeiden.
- Da es sich beim Corona-Virus wohl um eine Krankheit handelt, welche keinen vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache und keine unsachgemässe Handhabung der Mietsache darstellt, muss der/die VermieterIn resp. EigentümerIn die Kosten einer Desinfektion tragen.

Liegenschaftsbetrieb & Hauswartung

1. Muss der Spielplatz oder der Sandkasten im Umgelände der Liegenschaft gesperrt werden?

- Das Benützen des Spielplatzes oder des Sandkastens ist von der COVID-19-Vo 2 (Stand: 21.03.2020) nicht erfasst. Insofern gibt es kein Verbot.
- Offen ist, ob ein Spielplatz oder Sandkasten einer Überbauung mit einem oder mehreren Mehrfamilienhäusern als «öffentlicher Raum» im Sinne von Art. 7c Abs. 1 COVID-19-Vo 2 (Stand: 21.03.2020) ausgelegt werden kann.
- Klar ist einzig, dass bei Versammlungen in nicht ganz privaten Räumlichkeiten oder im Freien die Obergrenze von 5 Personen einzuhalten ist. Diese Personen müssen in jedem Fall einen Abstand von mindestens 2 Meter einhalten (Art. 7c Abs. 1 COVID-2-Vo 2; Stand: 21.03.2020).
- Dem/der GrundeigentümerIn bleibt einzig übrig, Warnschilder oder die BAG-Plakate sichtbar anzubringen.
- Unabhängig davon haben einzig die Eltern eine elterliche Pflicht, für die Durchsetzung dieses «social distancing» besorgt zu sein. Letztlich läuft das auf eine entsprechende elterliche oder nachbarlich organisierte Beaufsichtigungspflicht hinaus, wenn die Kinder frei spielen wollen.
- Die Polizei kann die Nichtbeachtung des privaten Versammlungsverbot mit Busse sanktionieren. Die Höhe der Busse wird von den Kantonen festgelegt.

2. Muss einE HausabwartIn, der/die über 65-jährig ist, vom Arbeitgeber beurlaubt werden?

- Über 65-jährige Personen gelten - ganz unabhängig von ihrem persönlichen Empfinden und Gesundheitszustand - als so genannt besonders gefährdete Personen (Art. 10b COVID-19-Vo 2; Stand 21.03.2020).
- Ist es bei besonders gefährdeten Arbeitnehmerinnen oder Arbeitnehmer nicht möglich, ihre Arbeiten von zu Hause aus oder über geeignete technische oder organisatorische Massnahmen erledigen zu lassen, so müssen sie unter Lohnfortzahlungspflicht beurlaubt werden (Art. 10c Abs. 3 COVID-19-Vo 2; Stand 21.03.2020).
- Aus Sicht von Casafair können einzeln auftretende HausabwartInnen über 65 Jahre unter ausdrücklichem (schriftlichen) Hinweis auf die BAG-Hygieneregeln wie bisher weiter beschäftigt werden. Allerdings dürfen diese ihre Arbeiten ausdrücklich nicht zu Stosszeiten verrichten und müssen das «social distancing» einhalten können. Der/die ArbeitgeberIn ist

verpflichtet, Massnahmen zu ergreifen, welche die Möglichkeit einer Ansteckung möglichst gering halten (Bereitstellen von Einweghandschuhe, Bereitstellen von Desinfektionsmittel).

- Die Angst angesteckt zu werden, berechtigt eineN ArbeitnehmerIn nicht - auch nicht eineN ArbeitnehmerIn über 65 Jahre - sich einfach krank zu melden und der Arbeit fernzubleiben.

3. Welche Massnahmen müssen in Mietliegenschaften unternommen werden, die über eine gemeinsame Waschküche (Waschmaschine/Wäschetrockner) verfügen?

- Gemäss Informationen vom BAG liegen keine Informationen dazu vor, bei welcher Waschttemperatur das Corona-Virus abgetötet wird.
- Es ist umgekehrt auch nicht erwiesen, dass eine Übertragung über die Waschmaschine stattfinden kann.
- In der Waschküche ist besonders auf die Hygiene zu achten und der Hauswartung ein entsprechender zusätzlicher Auftrag zu erteilen wie: regelmässige Desinfektion von Türgriffen, Oberflächen, Bedienfelder der Geräte usw.

4. Können weiterhin Reparaturen an der Liegenschaft in Auftrag gegeben werden?

- Casafair empfiehlt, aktuell auf nicht dringliche Arbeiten zu verzichten.
- Unumgängliche Reparaturen sind hingegen weiterhin möglich. Dabei sind die BAG-Hygienevorschriften und insbesondere das social distancing (2 m Abstand) sowie die Handhygiene zu beachten.

5. Darf der Lift im Mehrfamilienhaus noch benützt werden?

- Casafair empfiehlt, dass Aufzüge nur noch Personen benutzt werden sollen, die zwingend darauf angewiesen sind.
- Ist das der Fall, so ist grundsätzlich im Lift ein Abstand von 2 m einzuhalten (Art. 7c Abs. 22 COVID-19-Vo 2 (Stand: 21.03.2020)). Das bedeutet praktisch, dass sich nur eine Person in der Liftkabine aufhalten darf. Dabei ist zu empfehlen, die Knöpfe nur mit Handschuhen, einem Fremdgegenstand oder einem Ellbogen zu bedienen.
- Auch wenn eine Liftfahrt nur kurz dauert, ist bei Anwesenheit von zwei oder mehr Personen eine Ansteckungsgefahr möglich.

Stockwerkeigentümersversammlung

1. Darf eine Liegenschaftsverwaltung eine StockwerkeigentümerInnenversammlung oder eine Ausschusssitzung mit max. je 5 Personen durchführen, selbst wenn ein Abstand von 2 m zwischen den Personen möglich ist?

- Nein. Eine StockwerkeigentümerInnenversammlung oder eine Ausschusssitzung fällt unter das Verbot privater Veranstaltungen gemäss Art. 6 Abs. 1 COVID-19-Vo 2 (Stand: 21.03.2020). Ausnahmen dazu sind nur bei privaten Versammlungen von Gesellschaften (v.a. Aktiengesellschaften (AG) oder GmbH) mit Abstimmungsverhalten gemäss Art. 6a Abs. 1 COVID-19-Vo 2 (Stand: 21.03.2020) möglich. Daraus geht ebenso hervor, dass private Versammlungen wie StockwerkeigentümerInnenversammlungen oder Ausschusssitzungen, auch wenn diese maximal 5 Personen haben und ein Abstand unter den Personen von mind. 2 m möglich ist (vgl. Art. 7c Abs. 2 COVID-19-Vo 2), verboten sind.
- Daran ändert auch Art. 7c Abs. 2 COVID-19-Vo 2 (Stand: 21.03.2020) nichts, da diese Ausnahme mit max. 5 Personen nur Versammlungen im öffentlichen Raum tangiert. Die aktuell geltende so genannte «ausserordentliche Lage» lässt es nicht zu, private Versammlungen durchzuführen, die insofern aus Sicht der Zielsetzungen des Epidemiegesetzes nicht zwingend sind. Aus diesem Grunde sind mit Bezugnahme auf Art. 6 Abs. 1 COVID-19-Vo 2 (Stand: 21.03.2020) letztlich auch Versammlungen in Räumlichkeiten mit weniger oder bis zu 5 Personen verboten.

2. Gibt es alternative Modelle für die Durchführung einer Stockwerkeigentümerversammlung?

- **Diskussion und Beschlussfassung über Telefon- oder Videokonferenz:**
Dies ist derzeit wohl nur bei kleinen StockwerkeigentümerInnen denkbar und bedingt die technische Grundausrüstung bei allen Stockwerkeigentümern. Insofern unrealistisch und aus Sicht von Casafair daher derzeit nicht allgemein zu empfehlen.
- **Schriftliche Abstimmungen auf schriftlichem Wege oder in elektronischer Form nach Art. 6a Abs. 1 lit. a COVID-10-Vo 2:**
Diese Bestimmung richtet sich gemäss Wortlaut nur an Aktiengesellschaften, GmbH, Kollektiv- sowie Kommanditgesellschaften. Es ist fraglich, ob daher auch Stockwerkeigentumsgemeinschaften sich darauf stützen könnten. Wegen der praktischen Schwierigkeit und dieser Rechtsunsicherheit empfiehlt Casafair dieses Vorgehen nicht.
- **Verschiebung der Versammlung auf das Folgejahr und Anwendung des Budgets des Vorjahres (Jahr 2019) für das laufende Jahr 2020:**
Diese Option ist rechtlich heikel, da das Gesetz in Art. 712m ZGB grundsätzlich jährliche Versammlungen vorsieht. Nach Auffassung von Casafair ist die derzeitige «ausserordentliche Lage» gemäss Epidemiegesetz mit den einschneidenden Massnahmen gemäss COVID-19-Vo 2 aber Rechtfertigungsgrund genug, um gegen diese rein privatrechtliche Regelung von Art. 712m ZGB zu verstossen. Ebenso kann einer Verwaltung deswegen aus nämlichem Grunde auch kein Vorwurf gemacht werden. Nach Auffassung von Casafair ist diese Variante für alle Versammlungen, wo es lediglich im Wesentlichen Routinegeschäfte zu behandeln gilt (Jahresbericht, Rechnung, Decharge, Budget) zu empfehlen. Ausserordentliche oder umstrittene Traktanden, die aktuell nicht zeitlich dringend oder sonst zwingend nötig sind, sind auf das Folgejahr zu verschieben.
- **Durchführung einer Versammlung mit Bevollmächtigung der Verwaltung und verbindlicher Stimminstruktion:**
Dieser Weg ist dann sinnvoll und zulässig, insoweit das Reglement eine Vertretung einer Eigentümerschaft durch die Verwaltung nicht ausschliesst. Die Verwaltung ist bei dieser

Variante gehalten, die StockwerkeigentümerInnen detailliert zu informieren und saubere Fragestellungen zu formulieren. Die Stimminstruktion kann dann auf dem Vollmachtformular, allenfalls auch auf elektronischem Weg, erfolgen. Zwar besteht privatrechtlich ein Zwang, jedeN EigentümerIn zur StockwerkeigentümerInnenversammlung zuzulassen. Das öffentlich-rechtliche Verbot von Versammlungen geht nun aber nach Auffassung von Casafair vor. Casafair empfiehlt derartige Versammlungen auf diejenigen Fragen zu beschränken, die entweder unstrittig (in der Regel Genehmigung Rechnung, Revisorenbericht, Entlastung der Verwaltung, Budget) oder dringlich sind. Übrige Fragen sind nach Möglichkeit auf das nächste Jahr, bzw. auf die Zeit nach Ende des Notrechts zu verschieben. Im Anschluss an die Versammlung ist das Protokoll zu versenden.

3. Was kann einE StockwerkeigentümerIn tun, die/der mit dem Vorgehen der Verwaltung gemäss den vorstehend erwähnten alternativen Modellen nicht einverstanden ist?

- Sind ein oder einzelne StockwerkeigentümerInnen mit dem von der Verwaltung gewählten Vorgehen nicht einverstanden, steht diesen nach Zustellung des Protokolls die Möglichkeit offen, diese Beschlüsse gestützt auf Art. 75 ZGB anzufechten. In jedem Fall ist aber einem Gerichtsverfahren zunächst das Schlichtungsverfahren vor dem Friedensrichter vorgelagert; zunächst muss somit ein anfechtungswilliger Stockwerkeigentümer an den Friedensrichter gelangen. Ist das der Fall, so kann der Verwalter der Anfechtung die Grundlage dadurch entziehen, dass er für nicht dringliche Angelegenheiten gestützt auf die derzeit geltende «ausserordentlichen Lage» gemäss Epidemiegesetz diese Beschlüsse vor Friedensrichter zurückstellt und nach Rückkehr zu normalen Lagen die angefochtenen Beschlüsse nochmals in der nächsten ordentlichen Versammlung wiederholt.

Verkauf & Vermarktung

Kann der Verkaufsprozess weitergeführt werden?

- Grundsätzlich gilt auch hier, dass das Geschäft weitergeführt werden kann.
- Besichtigungen können durchgeführt werden, wenn die BAG-Hygienevorschriften und das «social distancing» eingehalten werden. Letztlich empfiehlt sich, hierüber vorgängig das Gespräch mit EigentümerIn und KaufinteressentIn zu führen.
- Der Markt wird jedoch vermutlich von sich aus stagnieren, weil wenige Leute zur Zeit Lust haben, auf Häuser- und Wohnungssuche zu gehen. EigentümerInnen ist zu empfehlen, wenn möglich mit dem Verkaufsprozess zuzuwarten bis die Situation klarer ist. Verkaufsprozesse, die sich bereits im Abschluss befinden, können weiter geführt werden, solange keine anderweitigen offiziellen Weisungen ergehen.

Stand: 21. März 2020