

Schweizer Stockwerkeigentümerversand

Der Stockwerkeigentümer im Streit mit dem Nachbarn



lic. iur. Mathias Birrer, Rechtsanwalt und Sachwalter, Luzern, Vorstandsmitglied des Schweizer Stockwerkeigentümerversandes

Der Stockwerkeigentümer ist auf ein gutnachbarliches, friedliches Zusammenleben besonders angewiesen – mehr noch als ein Mieter oder die Eigentümerin eines frei stehenden Einfamilienhauses. Zum Einen lebt der Stockwerkeigentümer in der Stockwerkeigentümergeinschaft mit den anderen Eigentümern viel enger zusammen als die benachbarten Eigentümer von Einfamilienhäusern. Er kann anderen Stockwerkeigentümern nur schwer aus dem Weg gehen und trifft sie im Garten und im Treppenhaus. Er hat mit ihnen die Waschküche, den Lift und andere gemeinsame Einrichtungen zu teilen und muss mit ihnen an den Stockwerkeigentümersammlungen gemeinsame Beschlüsse fassen. Letztere sind für die Zukunft der ganzen Liegenschaft oftmals von grosser Tragweite. Zum Anderen können Stockwerkeigentümer meist nicht ohne Weiteres wegziehen, wenn sie sich mit ihren Nachbarn überworfen haben. Schliesslich steckt ihr Ersparnis in der Wohnung und ein Verkauf ist je nach den Marktverhältnissen oft nicht innert sinnvoller Frist möglich. Schon diese Situation allein bereitet beim Auftreten von Konflikten Schwierigkeiten.

Hinzu kommt, dass der Stockwerkeigentümer oftmals über sein Vorgehen im Nachbarstreit nicht allein bestimmen kann, sondern auf den Willen der Stockwerkeigentümergeinschaft Rücksicht nehmen muss. Schliesslich gehört ihr die ganze Liegenschaft. Sie hat deshalb das Recht, über alle Angelegenheiten, die nicht ausschliesslich die einzelne Wohnung betreffen, zu entscheiden. Kurz: Die Stellung des Stockwerkeigentümers – teils Alleineigentümer, teils Miteigentümer – birgt einiges an Konfliktpotenzial. Wie verhält man sich nun richtig, wenn es zu Zwistigkeiten mit dem Nachbarn kommt? Welche Rechte stehen einem zu? Diese Fragen sollen nachstehend beantwortet werden.

Wie verhalten im Konfliktfall?

Stockwerkeigentümer können sowohl mit anderen Mitgliedern ihrer Stockwerkeigentümergeinschaft bzw. mit deren obligatorisch oder dinglich Berechtigten (Mieter, Pächter, Nutzniesser etc.) wie auch mit Eigentümern oder Berechtigten eines benachbarten Grundstücks in Konflikt geraten. Obwohl die Bereinigung von Konflikten in den genannten Konstellationen grundsätzlich ein unterschiedliches Vorgehen erfordert, bestehen Gemeinsamkeiten:

- In den wenigsten Fällen empfiehlt es sich, gegen einen unliebsamen Nachbarn gleich rechtlich vorzugehen. Mehr erreicht man in der Regel, wenn man versucht, das Problem in einer ruhigen Minute im Gespräch anzugehen.

- Auch wenn ein erstes Gespräch nicht fruchtet, sind die Vor- und Nachteile der gerichtlichen Ausfechtung eines nachbarlichen Konflikts gut gegeneinander abzuwägen. Ein Rechtsstreit hinterlässt tiefe Spuren, die das Zusammenleben auf Dauer gefährden können. Der Unterlegene lässt zudem mit der «Retourkutsche» oft nicht lange auf sich warten.

- Ausgehend von der schwierigen Situation sind für die Beilegung eines nachbarlichen Konflikts auch aussergerichtliche Konfliktbereinigungsmethoden – beispielsweise der Beizug eines Mediators – ins Auge zu fassen. Das erfordert aber das Einverständnis aller beteiligter Parteien.

Nachbarstreitigkeiten innerhalb der Gemeinschaft

Nachbarliche Konflikte innerhalb der Gemeinschaft gründen oft in der Art, wie ein Stockwerkeigentümer seine in seinem Sonderrecht stehende Wohnung benützt. Zwistigkeiten sind vorprogrammiert, wenn er beispielsweise abends um 22.00 Uhr noch laute Rockmusik hört, mit den Holzzoccoli über den Parkett fegt oder seine Wohnung zu einem den anderen Stockwerkeigentümern nicht genehmen Zweck verwendet. Ebenso entstehen oft Streitigkeiten zwischen Stockwerkeigentümern, wenn ein Stockwerkeigentümer eine gemeinschaftliche Einrichtung oder Anlage nicht ihrem Zweck entsprechend bzw. nicht im beabsichtigten Ausmass verwendet. Das kann etwa der Fall



sein, wenn ein Stockwerkeigentümer die Waschküche übermässig oft und lange in Beschlag nimmt oder sie nicht nur zu Wasch- oder Trocknungszwecken verwendet oder dann, wenn ein Stockwerkeigentümer seinen Hund oder seine Katze das Geschäft regelmässig in der gemeinschaftlichen Gartenanlage verrichten lässt. Je nach dem ob Ursache des Konflikts die Benutzung der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen oder die im Sonderrecht stehende Wohnung ist, empfiehlt sich ein unterschiedliches Vorgehen und es stehen andere Rechtsbehelfe zur Verfügung.

Konflikte infolge der Benutzung gemeinschaftlicher Einrichtungen und Anlagen

Ist Ursache des Konfliktes die Art oder das Ausmass der Benutzung einer gemeinschaftlichen Einrichtung oder Anlage, so hat sich vorerst die Stockwerkeigentümergeinschaft damit zu befassen. Ihr obliegt es festzulegen, in welcher Weise und in welchem Ausmass gemeinschaftliche Anlagen und Einrichtungen benutzt werden dürfen. Sie kann dazu im Reglement oder in der Hausordnung entsprechende Bestimmungen erlassen oder zur Regelung eines Einzelfalls in der Versammlung entsprechende Beschlüsse fassen. Gestützt auf diese Bestimmungen beziehungsweise Beschlüsse ist es dann in erster Linie Sache der Gemeinschaft, sich gegen einen fehlbaren Eigentümer zur Wehr zu setzen. Existiert kein Reglement oder keine Hausordnung oder kann die Stockwerkeigentümergeinschaft keine entsprechenden Beschlüsse fassen oder treffen die

Bestimmungen der Hausordnung oder des Reglements auf den konkreten Sachverhalt nicht zu, so steht der Stockwerkeigentümergeinschaft auch die Möglichkeit offen, sich auf die gesetzliche Bestimmung in Art. 648 Abs. 1 des Zivilgesetzbuches (ZGB) zu berufen. Gemäss Art. 648 Abs. 1 ZGB darf ein Miteigentümer die gemeinsame Sache – und damit auch die gemeinsamen Einrichtungen und Anlagen – nur insoweit nutzen, als es mit den Rechten der anderen verträglich ist.

Überschreitet ein Stockwerkeigentümer das erträgliche Mass gemäss Art. 648 Abs. 1 ZGB oder hält er sich nicht an die Bestimmungen des Reglements, der Hausordnung oder die Beschlüsse der Stockwerkeigentümergeinschaft, kann sich die Gemeinschaft ihm gegenüber mit der **Eigentumsfreiheitsklage** nach Art. 641 Abs. 2 ZGB zur Wehr setzen. Art. 641 Abs. 2 ZGB spricht dem Eigentümer wie auch dem Miteigentümer das Recht zu, jede ungerechtfertigte Einwirkung auf das Eigentum abzuwehren. Zu den ungerechtfertigten Einwirkungen zählt auch die nicht bestimmungsgemässe Nutzung einer Einrichtung oder Anlage. Mit der Eigentumsfreiheitsklage können aber keine Schadenersatzansprüche gestellt werden. Diese wären gestützt auf Art. 41 OR zu erheben. Die Eigentumsfreiheitsklage ist unverjährbar. Rechtsmissbräuchlich wäre eine Eigentumsfreiheitsklage nur dann, wenn die Stockwerkeigentümergeinschaft beim beklagten Stockwerkeigentümer ein berechtigtes Vertrauen auf die Duldung der nicht bestimmungsgemässen Nutzung hervorgerufen hätte. Das dürfte aber nur ausnahmsweise der Fall sein.

Neben der Stockwerkeigentümergeinschaft kann sich auch der einzelne Stock-

werkeigentümer gegenüber einem anderen Stockwerkeigentümer gestützt auf Art. 648 Abs. 1 ZGB und mit Hilfe der Eigentumsfreiheitsklage (Art. 641 Abs. 2 ZGB) zur Wehr setzen, wenn dieser eine gemeinschaftliche Einrichtung oder Anlage übermässig nutzt. Das Vorgehen eines einzelnen Stockwerkeigentümers gegen einen anderen ist aber nur dann empfehlenswert, wenn sicher ist, dass auch die Gemeinschaft die Benutzung der gemeinschaftlichen Einrichtung oder Anlage durch den mutmasslich fehlbaren Stockwerkeigentümer als übermässig empfindet. Andernfalls läuft der klagende Stockwerkeigentümer ein nicht unerhebliches Risiko, den Prozess zu verlieren.

Konflikte infolge der Art der Nutzung der eigenen Räume eines Stockwerkeigentümers

In welcher Weise ein Stockwerkeigentümer seine zu Sonderrecht ausgeschiedene Wohnung benutzen darf, bestimmt sich in erster Linie nach dem Reglement. Im Reglement finden sich in der Regel Bestimmungen dazu, ob eine Wohnung nur zu Wohnzwecken verwendet oder ob sie auch gewerblich genutzt werden darf. Ebenso enthält das Reglement regelmässig Bestimmungen darüber, wie sich der einzelne Stockwerkeigentümer in seiner Wohnung zu verhalten – was er zu tun und was zu unterlassen hat. Das Gesetz bestimmt zudem in Art. 712a Abs. 2 ZGB zwingend, dass der einzelne Stockwerkeigentümer in der Verwaltung, Benutzung und baulichen Ausgestaltung seiner eigenen Räume frei ist, jedoch keinem anderen Stockwerkeigentümer die Ausübung des gleichen Rechts erschweren darf. Auf die erwähnten Bestimmungen können sich die Gemeinschaft und der einzelne Stockwerkeigentümer im Konfliktfall berufen und vom anderen Stockwerkeigentümer beispielsweise fordern, die bestimmungswidrige Nutzung seiner Räumlichkeiten zu unterlassen.

Zur Durchsetzung des Anspruchs auf bestimmungsgemässe Nutzung von zu Sonderrecht ausgeschiedenen Räumen stehen der Gemeinschaft und dem einzelnen Stockwerkeigentümer verschiedene Rechtsbehelfe zur Verfügung: Man kann sich sowohl mit der **Eigentumsfreiheitsklage** (Art. 641 Abs. 2 ZGB, siehe oben) wie auch mit der **Nachbarrechtlichen Klage** von Art. 679 ZGB zur Wehr setzen. Eine Berufung auf Art. 679 ZGB ist dann angezeigt, wenn der störende Grundeigentümer sein Eigentumsrecht überschreitet, was regelmässig bei Verursachung übermässiger Immissionen (Lärm, Rauch,

Dünste etc.; Art. 684 ZGB) geschieht. Eine Berufung auf die Nachbarrechtliche Klage hat gegenüber der Eigentumsfreiheitsklage den Vorteil, dass ein eventuell eingetretener Schaden direkt geltend gemacht werden kann und keine Berufung auf Art. 41 OR nötig ist. Die Nachbarrechtliche Klage geht der Eigentumsfreiheitsklage zudem vor; wenn immer die Möglichkeit der Berufung auf die Nachbarrechtliche Klage besteht, ist die Geltendmachung des Anspruchs gestützt auf die Eigentumsfreiheitsklage deshalb ausgeschlossen.

Nebst der Eigentumsfreiheitsklage und der Nachbarrechtlichen Klage können sich die Gemeinschaft und der einzelne Stockwerkeigentümer zudem oft auch auf die Besitzesschutzklage nach Art. 928 ZGB berufen. Art. 928 ZGB schützt den Besitzer vor verbotener Eigenmacht durch einen unberechtigten Dritten. Verbotene Eigenmacht sind auch unberechtigte Eingriffe in und Einwirkungen auf die im Besitz eines Stockwerkeigentümers stehende Stockwerkeigentums-einheit. Sei es in direkter Form (Beispiel: Abstellen von Gegenständen auf dem Gartensitzplatz des anderen) oder indirekter Form (Lärm etc.). Im Unterschied zur Eigentumsfreiheitsklage muss ein Anspruch aus Besitzesstörung – welcher wie bei der Nachbarrechtlichen Klage auch den Schadenersatz beinhalten kann – sofort nach bekannt werden des Eingriffes geltend gemacht werden. Spätestens ein Jahr nach erfolgter Störung verjährt der Anspruch aus Besitzeschutz.

Vor Einleitung einer Nachbarrechtlichen oder Besitzeschutzklage durch einen einzelnen Stockwerkeigentümer empfiehlt es sich, die als übermässig empfundene Immission beweisrechtlich festzuhalten und zudem mittels Rücksprache mit andern Stockwerkeigentümern zu prüfen, ob diese die Immission ebenfalls als übermässig empfinden. Das deshalb, weil dem Richter bei der Beurteilung der Frage, ob eine Immission als übermässig zu beurteilen ist, ein weites Ermessen zu kommt. Dabei hat er immer von den konkreten Verhältnissen im Einzelfall auszugehen. Er wird sich somit vornehmlich auf das Empfinden der anderen Stockwerkeigentümer stützen.

Vorgehen bei Nachbarstreitigkeiten innerhalb der Gemeinschaft

Treten innerhalb der Gemeinschaft Konflikte unter den Stockwerkeigentümern auf, so empfiehlt sich folgendes Vorgehen:

Unentgeltliche Rechtsauskunft betreffend Stockwerkeigentum

(nur für Mitglieder)

Telefonische Auskunft
Erster Montag im Monat, 15 bis 16 Uhr

Persönliche Besprechung
(nach Voranmeldung)
Erster Mittwoch im Monat, 16 bis 17 Uhr

Adresse:

Romang & Partner Rechtsanwälte
Talacker 42
8001 Zürich
Tel. 01 211 21 29

- Kommen Sie mit dem anderen Stockwerkeigentümer nicht auf einen Nenner, ziehen Sie das Reglement und die Hausordnung zu Rate. Möglicherweise ist Ihr Problem darin bereits geregelt. Dann reicht es allenfalls, wenn Sie den Störenden auf seine Rechte und Pflichten hinweisen.
- Lässt der Andere immer noch nicht mit sich reden oder finden Sie im Reglement keinen Hinweis, der Ihnen weiterhilft, ist die Stockwerkeigentümersammlung Ihre nächste Anlaufstelle. Sondieren Sie aber schon vorher bei den anderen Eigentümern, wie sich diese zum Problem stellen. So können Sie in der Versammlung mit einem Vorschlag auftreten, der bereits von Einigen mitgetragen wird und zudem überprüfen, ob es sich bei der empfundenen Störung nicht nur um eine Überempfindlichkeit Ihrerseits handelt.
- Sollte sich der störende Nachbar trotz der Intervention der Gemeinschaft nicht eines Besseren belehren lassen, stimmen Sie sich mit der Gemeinschaft darüber ab, ob die Gemeinschaft als Ganzes oder Sie bzw. einzelne Stockwerkeigentümer individuell gegen den Störer vorgehen wollen. Ziehen Sie dabei insbesondere auch immer aussergerichtliche Konfliktbewältigungsmethoden (Bsp. Mediation) in Ihre Überlegungen mit ein.

Konflikte mit Nachbarn ausserhalb der Gemeinschaft

Dringen Störungen von einem anderen Grundstück auf die Stockwerkeigentumsliegenschaft, haben Stockwerkeigentümer an sich dieselben Rechte wie ein Alleineigentümer. Je nach Art der Störung können sie dies mit Hilfe der Eigentumsfreiheitsklage, der Nachbarrechtlichen Klage oder der Klage aus Besitzesstörung abwehren.

Wer hat sich zur Wehr zu setzen?

Für das Vorgehen gegen eine Störung von Aussen – das heisst eine Störung, die nicht durch einen anderen Stockwerkeigentümer oder einen durch ihn dinglich oder obligatorisch Berechtigten verursacht wird – ist es von entscheidender Bedeutung, ob die Rechtsverletzung nur ein einzelnes Mitglied betrifft oder ob die Gemeinschaft als Ganzes tangiert wird:

- Ist nur ein bestimmter Stockwerkeigentümer betroffen, kann er das nachbarrechtliche Problem im Alleingang erledigen. So zum Beispiel, wenn aufgrund der Lage der Objekte nur seine Wohnung von der Lärmimmission eines Nachbarn beeinträchtigt wird.

- Ein Alleingang ist hingegen dann nicht möglich, wenn ein Stockwerkeigentümer zur Lösung seines nachbarrechtlichen Problems in irgendeiner Weise über das im Miteigentum stehende Stockwerkeigentumsgrundstück verfügen muss – beispielsweise wenn ein Vertrag zwischen der Stockwerkeigentümergeinschaft und dem störenden Nachbarn ausgehandelt werden muss. Über Rechte, die der Stockwerkeigentümergeinschaft zustehen, kann diese nur gesamthaft entscheiden.
- ein Alleingang ist auch dann nicht möglich, wenn die Stockwerkeigentümergeinschaft einem Nachbarn ein Recht eingeräumt hat, das eines ihrer Mitglieder nun beeinträchtigt, beispielsweise ein Dienstbarkeitsrecht. Diesfalls hat sich der einzelne Stockwerkeigentümer dem Gemeinschaftsbeschluss unterzuordnen. Allerdings ist für den Abschluss eines Dienstbarkeitsvertrags zu Lasten der Gemeinschaft Einstimmigkeit aller Stockwerkeigentümer notwendig.

Bevor Stockwerkeigentümer gegen benachbarte Grundeigentümer vorgehen, sollten sie sich ebenfalls untereinander absprechen, sonst sind Zwistigkeiten vorprogrammiert. Gemeinsam kann beschlossen werden, ob die von einer Störung besonders betroffenen Stockwerkeigentümer sich allein zur Wehr setzen sollen oder ob die Gemeinschaft als Ganzes ihre Rechte geltend machen will. Handelt der Stockwerkeigentümer eigenmächtig und ohne Rücksprache, könnte es ihm in einem Nachbarschaftsprozess allenfalls passieren, dass sich die Stockwerkeigentümergeinschaft gegen seine Ansicht ausspricht und er deswegen den Prozess verliert.

Wie kann sich die Gemeinschaft oder ein einzelner Stockwerkeigentümer zur Wehr setzen?

Dem einzelnen Stockwerkeigentümer wie auch der Gemeinschaft stehen verschiedene rechtliche Möglichkeiten offen, um gegen eine ausserhalb der Gemeinschaft stehende Person vorzugehen:

- Auf die Eigentumsfreiheitsklage (Art. 641 ZGB, siehe oben) beruft sich die Gemeinschaft oder der einzelne Stockwerkeigentümer dann, wenn der Nachbar direkt in das Eigentum eingreift. Das ist beispielsweise der Fall, wenn der Nachbar seinen Zaun teilweise auf dem Grundstück der Stockwerkeigentümergeinschaft errichtet.
- Mit der Nachbarrechtlichen Klage (Art. 679 ZGB, siehe oben) setzt sich die Ge-

meinschaft bzw. der einzelne Stockwerkeigentümer insbesondere dann zur Wehr, wenn die Gemeinschaft oder der einzelne Stockwerkeigentümer durch den Nachbarn mit übermässigen Immissionen belastet werden.

- Ebenso kann sich die Gemeinschaft oder der einzelne Stockwerkeigentümer auf den Besitzschutz (Art. 928 ZG, siehe oben) berufen.
- Von einem Dritten, der Schaden zufügt, kann die Gemeinschaft wie auch der einzelne Stockwerkeigentümer zudem auch Schadenersatz fordern (Art. 41 OR oder gestützt auf die Art. 679 oder Art. 928 ZGB; siehe oben).

Schutz des Nachbarn durch das öffentliche Recht

Abschliessend ist darauf hinzuweisen, dass nebst den vorstehend beschriebenen privatrechtlichen Rechtsbehelfen auch das öffentliche Recht eine ganze Anzahl Vorschriften enthält, auf die sich der Stockwerkeigentümer bzw. die Stockwerkeigentümergeinschaft unter Umständen auch zu ihrem Schutz gegenüber Nachbarn berufen kann. Zu denken ist dabei insbesondere an Bauvorschriften, Vorschriften über den Lärmschutz, über den Schutz vor übermässiger Strahlung oder Vorschriften betreffend die Luftreinhaltung etc. Die Besprechung dieser Vorschriften und der sich für den Stockwerkeigentümer bzw. die Gemeinschaft daraus ergebenden Ansprüche würden den Rahmen der vorliegenden Abhandlung allerdings sprengen. Es muss deshalb darauf verzichtet werden. Nicht unerwähnt bleiben soll aber, dass gestützt auf das öffentliche Recht nachbarrechtliche Abwehransprüche auch enteignet werden können. Das dann, wenn die zum Abwehranspruch führenden übermässigen Immissionen unvermeidlich sind und sie im überwiegenden öffentlichen Interesse stehen. Dem belasteten Stockwerkeigentümer bzw. der belasteten Gemeinschaft verbleibt diesfalls nur der Anspruch auf eine Enteignungsentschädigung. Mehr Informationen zu diesen und andern Fragen zum Thema «Nachbarrecht» finden Sie im gleichnamigen, Ende November 2003 erscheinenden Ratgeber aus der Beobachter Buchreihe.