

Infoblatt

Vorgehen bei Konflikten innerhalb der Gemeinschaft

Geht es beim Konflikt um die Nutzung einer gemeinschaftlichen Einrichtung – zum Beispiel darum, wer was im Treppenhaus lagern darf –, müssen Sie sich zuerst an die Gemeinschaft wenden. Denn es ist deren Aufgabe, festzulegen, wie die gemeinsamen Teile der Liegenschaft genutzt werden dürfen. Sie kann dazu im Reglement oder in der Hausordnung Bestimmungen erlassen oder in der Versammlung Beschlüsse fassen. Es ist dann in erster Linie Sache der Gemeinschaft (oder ihres Verwalters), sich gestützt auf diese Bestimmungen und Beschlüsse gegen eine fehlbare Eigentümerin zur Wehr zu setzen.

Findet sich zu einem konkreten Fall keine Bestimmung im Reglement oder in der Hausordnung, kann sich die Gemeinschaft auf Art. 684 ZGB (i.V.m. Art. 679 bzw. 712a ZGB) berufen. Dieser besagt, dass ein Miteigentümer die gemeinsame Sache – und damit auch das gemeinsame Treppenhaus – nur so weit nutzen darf, als es mit den Rechten der anderen Miteigentümer verträglich ist. Verboten sind insbesondere übermässige Immissionen, etwa durch üblen Geruch, Lärm, Schall, Erschütterung oder durch den Entzug von Besonnung und Tageslicht.

Überschreitet ein Stockwerkeigentümer das zulässige Mass oder hält er sich nicht an die Bestimmungen im Reglement respektive an die Beschlüsse der Versammlung, kann sich die Gemeinschaft ihm gegenüber mittels Eigentumsfreiheitsklage zur Wehr setzen. Beispiel: Eine Eigentümerin lässt sich nicht davon abhalten, ihren Müll im gemeinschaftlichen Velorum zu deponieren.

Gut zu wissen

Nicht nur die Gemeinschaft, auch Sie selbst können sich gegenüber einem anderen Stockwerkeigentümer mit der Eigentumsfreiheitsklage wehren. Allein vorzugehen ist aber nur dann ratsam, wenn Sie sicher sind, dass auch die anderen Mitglieder der Gemeinschaft das störende Verhalten als unzulässig empfinden.

In welcher Weise die einzelnen Eigentümer die eigene Wohnung nutzen dürfen, ergibt sich in erster Linie aus dem Reglement. Dort finden sich zum Beispiel Bestimmungen darüber, ob eine Einheit nur zu Wohnzwecken verwendet oder auch gewerblich genutzt werden darf, oder Vorschriften darüber, wie sich die Eigentümer in ihrer Einheit zu verhalten haben, mit welchen Materialien Böden belegt werden dürfen

(Trittschallschutz) etc. Wo kein Reglement besteht, ergibt sich die Zweckbestimmung in der Regel aus der Begründungserklärung.

Gut zu wissen

Auch das Gesetz enthält Bestimmungen zur Benutzung der eigenen Einheit. Es hält fest, dass der einzelne Stockwerkeigentümer in der Verwaltung, Benutzung und baulichen Ausgestaltung seiner eigenen Räume zwar frei ist, jedoch keinem anderen Eigentümer die Ausübung desselben Rechts erschweren darf (Art. 712a Abs. 2 ZGB). Die Gemeinschaft und der einzelne Stockwerkeigentümer können sich im Konfliktfall auf diese Bestimmung berufen und beispielsweise verlangen, dass die üblichen Ruhezeiten eingehalten werden.

Will ein Stockwerkeigentümer sich gegen eine Mitbewohnerin wehren, die ihre eigene Einheit nicht gesetzes- oder reglementsconform nutzt, stehen ihm verschiedene Klagemöglichkeiten zur Verfügung. Doch bevor man als einzelner Stockwerkeigentümer eine Klage gegen Lärm oder Rauch aus der Nachbarwohnung einleitet, muss man sich über Folgendes im Klaren sein: Verboten ist nur die übermässige Immission – und ob eine Immission tatsächlich übermässig ist, hat das Gericht zu beurteilen. Es hat dabei einen grossen Ermessensspielraum und wird sich vor allem auch darauf abstützen, wie andere Parteien im Haus die Störung einschätzen.

Tipp

Sammeln Sie Beweise für die Immission: Fotos, Videos, Messungen durch einen Experten, Zeugenaussagen. Nehmen Sie, bevor Sie eine Klage einreichen, unbedingt Rücksprache mit den anderen Eigentümern und klären Sie ab, ob diese die Störung ebenfalls als übermässig empfinden.

Beobachter EDITION

Dieser Ratgeberinhalt wurde zur Online-Publikation an Raiffeisen lizenziert. © 2024 Beobachter-Edition, Zürich

Beobachter

EDITION

Beobachter-Ratgeber

Zu diesem Inhalt empfehlen wir den Beobachter-Ratgeber «Stockwerkeigentum», den Sie unter folgendem Link finden:
<https://shop.beobachter.ch/raiffeisen>

GUIDER

Beobachter

Rechtliche Beratung

Noch Fragen? Erhalten Sie persönliche Rechtsberatung durch einen Fachexperten des Beobachters
www.guider.ch/subscriptions/detail/guider-best