

für zuständig ist. In diesem Sinne kommt auch der Stockwerkeigentümerschaft in Bezug auf die Angelegenheit der gemeinschaftlichen Verwaltung die Prozessfähigkeit nach Art. 712l Abs. 2 ZGB zu.

#### Fazit

Die nachbarrechtlichen Bestimmungen finden grundsätzlich auch im Stockwerkeigentum Anwendung. Doch ist hinsichtlich der Klagelegitimation des einzelnen Stockwerkeigentümers besondere Aufmerksamkeit zu schenken, da je nach Konstellation ein Alleingang vor dem Gericht nicht möglich ist.

Handelt es sich um Probleme in Angelegenheiten, welche nicht das gemeinschaftliche Eigentum betreffen, so kann sich der Stockwerkeigentümer gestützt auf die nachbarrechtlichen Bestimmungen alleine zur Wehr setzen. Eine alleinige Klage eines Stockwerkeigentümers gegen einen anderen ist in Sachen, welche die Einhaltung des Reglements oder das gemeinschaftliche Eigentum betreffen, grundsätzlich nicht vorgesehen. Die Begründung liegt darin, dass die Versammlung der Stockwerkeigentümer das Reglement jederzeit mit der notwendigen Mehrheit ändern oder über die streitige Angelegenheit befinden kann, deren Beschluss dann unter den allgemeinen Voraussetzungen gerichtlich angefochten werden kann. Eine direkte Klagelegitimation in Fällen, welche das gemeinschaftliche Eigentum oder das Reglement betreffen, ist zwischen Stockwerkeigentümern grundsätzlich nur dann vorgesehen, wenn gleichzeitig

andere Rechte wie Eigentum oder Besitz (z.B. übermässige Immissionen wie Lärm, Gerüche, überhängende Pflanzen usw.) als verletzt geltend gemacht werden. Ansonsten muss der einzelne Stockwerkeigentümer über die streitige Angelegenheit zuerst einen Beschluss der Stockwerkeigentümerversammlung verlangen. Diese kann dann der Verwaltung die Vollmacht zur Prozessführung erteilen.

Mario Chirico, Rechtsanwalt & Notar  
Inhaber der Chirico Immob. DL GmbH  
spezialisiert auf Stockwerkeigentum,  
Präsident HEV Region Grenchen



## Anwendung nachbarrechtlicher Bestimmungen im Stockwerkeigentum

T  
H  
E  
M  
E  
N  
B  
L  
A  
T  
T

04/16

### CHIRICO Immobilien Dienstleistungen GmbH

Bahnhofstrasse 39  
CH-2540 Grenchen

kontakt@chiricoimmobilien.ch  
www.chiricoimmobilien.ch

Tel. +41 32 652 10 53  
Fax. +41 32 652 38 22

#### ALL IN ONE

VERWALTUNGEN  
STOCKWERKEIGENTUM-CONSULTING  
BAU- UND BAUHERRENBERATUNG  
HANDEL  
RECHTSBERATUNG



Geschätzte Leserin, geschätzter Leser

Es gibt wohl kaum jemanden, der nicht in irgendeiner Form schon mit dem Nachbarrecht konfrontiert worden ist, sei es, dass man sich durch die laute Musik aus der Nachbarswohnung oder durch den Rauch aus dem Grillfest des Nachbarn gestört fühlte oder dass Unsicherheit darüber herrschte, wie nahe an die Grundstücksgrenze eine bestimmte Pflanze gesetzt werden darf. Wer nun eine Eigentumswohnung besitzt, ist zwar Eigentümer, jedoch eben nicht Alleineigentümer, sondern Stockwerk-eigentümer. Dies bedeutet also, dass er Miteigentümer der ganzen Liegenschaft ist und über ein Sonderrecht an der eigenen Wohnung verfügt. Diese rechtliche Konstellation bringt einige Besonderheiten für nachbarrechtliche Auseinandersetzungen mit sich, die Stockwerkeigentümer zusätzlich beachten sollten. Dieser Thematik widmen wir uns nun im Nachfolgenden.

### Die nachbarrechtlichen Bestimmungen im Allgemeinen

Die nachbarrechtlichen Bestimmungen sind in den Art. 684 ff. ZGB enthalten, wobei wir uns in dieser Ausgabe nur auf die übermässigen Immissionen, wie Lärm, Geruch oder Pflanzen beschränken, da eine zusätzliche Ausführung der anderen Bestimmungen den Rahmen dieses Themenblattes sprengen würde.

Grundsätzlich sind nur übermässige Immissionsstörungen nach Art. 684 ZGB verboten. Ob eine Immission übermässig ist, hängt von den konkreten Umständen des Einzelfalls ab, wie z.B. von der Lage oder vom Ortsgebrauch.

### Das Nachbarrecht im Stockwerkeigentum - Direkte Klagelegitimation des einzelnen Stockwerkeigentümers?

„Dem Krachbruder zeig ich's jetzt! Jeden Freitag und Samstag Party bis in den frühen Morgen. Den klag ich jetzt ein!“ Oft werden Menschen durch den Nachbarn, welcher regelmässig zu laute Musik hört, durch Hundegebell oder Kindergeschrei gestört. Im Sommer kommt es oft vor, dass Rauchschwaden aufgrund des Grillfestes des Nachbarn über den Balkon des anderen ziehen oder überhängende Pflanzen v.a. im Herbst ihre Blätter und Blüten auf der Terrasse des Nachbarn verlieren. Bei allem Ärger über die Störungen - Darf denn ein Stockwerkeigentümer überhaupt seinen störenden Nachbarn verklagen? Finden die nachbarrechtlichen Bestimmungen auch im Stockwerkeigentum Anwendung?

Ja, dies tun sie! Die Nachbarrechtsbestimmungen über den Schutz vor übermässigen Immissionen nach Art. 684 i.V.m. 679 ZGB sind grundsätzlich auch innerhalb der Stockwerkeigentümerschaft anwendbar. Somit kann der einzelne Stockwerkeigentümer einen anderen Miteigentümer wegen dessen Nachbarrechtsüberschreitung verklagen oder von diesen beklagt werden, wenn er deren Nachbarrechte verletzt.

Doch müssen die Stockwerkeigentümer zuerst versuchen, das Problem in einer ruhigen Minute im Gespräch zu lösen. Ausserdem sollte das Reglement und die Hausordnung zurate gezogen und der störende Nachbar auf seine Rechte und Pflichten hingewiesen werden. Lässt der Störende nicht mit sich reden, so ist als ultima ratio zu erwägen, den Streit auf die juristische Ebene zu ziehen. Dabei müssen die Stockwerkeigentümer nicht gleich vor Gericht gehen. Sie können versuchen, das Problem in einer Mediation zu lö-

sen. Fruchtet auch die Vermittlung eines Mediators nichts, so ist der Gang zum Friedensrichter unentbehrlich. Sieht der Stockwerkeigentümer, welcher sich gestört fühlt, nach einem Schlichtungsversuch immer noch keine Möglichkeit, sich mit dem Nachbarn gütlich zu einigen, so steht den streitenden Parteien der Gang ans Gericht offen. In diesem Fall stehen dem beeinträchtigten Stockwerkeigentümer verschiedene Rechtsbehelfe zur Verfügung: Verursacht der Nachbar übermässige Immissionen, so kann sich der Stockwerkeigentümer auf den Immissionsschutz berufen. Greift der Nachbar in das Eigentum des Stockwerkeigentümers, so kann er sich dagegen mit der Eigentumsfreiheitsklage zur Wehr setzen. Auch von der Besitzeschutzklage kann der Stockwerkeigentümer Gebrauch machen, wenn das Sonderrecht unbefugt in Beschlag genommen wird oder wenn der Nachbar auf dem Abstellplatz, welcher dem anderen Stockwerkeigentümer gehört, parkiert. Verursacht die Störung des Nachbarn zusätzlich einen Schaden, so kann der Stockwerkeigentümer grundsätzlich gestützt auf Art. 41 OR Schadenersatz verlangen.

Daraus lässt sich ableiten, dass dem Stockwerkeigentümer in Angelegenheiten, welche nicht das gemeinschaftliche Eigentum betreffen, eine direkte Klagelegitimation des einzelnen Stockwerkeigentümers gestützt auf die nachbarrechtlichen Bestimmungen zusteht. Mit anderen Worten kann der gestörte Stockwerkeigentümer das nachbarrechtliche Problem im Alleingang erledigen, sofern nur ein bestimmter Stockwerkeigentümer betroffen ist.

### Die Einhaltung des Reglements und der Gemeinschaftsordnung - Direkte Klagelegitimation des einzelnen Stockwerkeigentümers?

Das Reglement und die Gemeinschaftsordnung sind die wichtigsten Grundlagen für das Zusammenleben im Stockwerkeigentum. Darin werden grundsätzlich der Umfang der gesetzlich vorgesehenen Befugnisse und Pflichten der Stockwerkeigentümer genauer festgelegt und die Richtlinien für das Zusammenleben in der Gemeinschaft geregelt. Nun entscheidet sich ein Stockwerkeigentümer eine Parabolantenne auf seinem Balkon zu installieren. Ein anderer lässt eine Verglasung seines Balkongeländes montieren, damit er vor Wasser, Schnee und Wind geschützt ist und die alte Nachbarin pflanzt Efeu an ihrer Terrassenwand an, welches im Verlaufe der Zeit überhängt sowie durch die daraus entstehende Feuchtigkeit die Fassade des Mehrfamilienhauses beschädigt und die Lüftungsöffnungen verschliesst. In allen drei Fällen handelt es sich um eine Nichteinhaltung des Reglements und der Gemeinschaftsordnung, da über jede bauliche Massnahme oder Veränderung, welche das äussere Erscheinungsbild des gemeinschaftlichen Eigentums betreffen, Beschluss gefasst werden muss. Es stellt sich die Frage, ob der einzelne Stockwerkeigentümer, welcher sich an der Nichteinhaltung des Reglements stört, alleine gegen den anderen vorgehen kann.

Nein, dies kann er nicht! Ein Alleingang ist nicht möglich. In Angelegenheiten, welche das gemeinschaftliche Eigentum, das Reglement oder die Gesamtordnung betreffen, kann nur die Stockwerkeigentümerschaft gesamthaft entscheiden, da allein die Stockwerkeigentümersammlung da-