

Wenn die Arglist unerträglich wird

Stockwerkeigentümer ausschliessen – möglich, aber langwierig



Corinne Burkard
Rechtsanwältin
Fricker Rechtsanwältin
Wohlen

Die Vorteile des Stockwerkeigentums im Vergleich zur Miete scheinen auf den ersten Blick gross zu sein: Während der Mieter eingeschränkte Rechte hat, besitzt der Eigentümer die Wohnung und kann frei über sein Eigentum verfügen. Doch die Stellung eines Einfamilienhausbesitzers hat der Stockwerkeigentümer dennoch nicht inne: So ist insbesondere zu beachten, dass man sich als Stockwerkeigentümer – genauso wie ein Mieter – an die Hausregeln zu halten und auf die Nachbarn Rücksicht zu nehmen hat sowie im Gegenzug auch mehr Immissionen in Kauf nehmen muss als der Eigentümer eines Einfamilienhauses. Nicht selten kommt es vor, dass ein Stockwerkeigentümer aufgrund seines rücksichtslosen und arglistigen Verhaltens für die übrigen Stockwerkeigentümer eine nicht mehr tragbare Belastung darstellt. In

diesem Fall stellt sich die Frage, in welcher Form die Stockwerkeigentümergeinschaft tätig werden muss, um einen Ausschluss des betreffenden Stockwerkeigentümers bewirken zu können.

Gesetzliche Regelung

Das Gesetz sieht vor, dass der Miteigentümer durch gerichtliches Urteil aus der Gemeinschaft ausgeschlossen werden kann, wenn durch sein Verhalten oder das Verhalten von Personen, denen er den Gebrauch der Sache überlassen oder für die er einzustehen hat, Verpflichtungen gegenüber allen oder einzelnen Mitberechtigten so schwer verletzt werden, dass diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann (Art. 649b Abs. 1 ZGB). Diese Bestimmung gelangt nicht nur beim gewöhnlichen Miteigentum, sondern auch beim Stockwerkeigentum zur Anwendung.

Ultima Ratio

Die Zugehörigkeit zur Stockwerkeigentümergeinschaft ist untrennbar mit dem Eigentumsanteil verbunden; der Ausschluss eines Stockwerkeigentümers setzt demnach zwingend den Verkauf des Stockwerkeigentumsanteils voraus. Da der Eingriff in die

Rechtsstellung des Stockwerkeigentümers im Falle eines Ausschlusses aus der Stockwerkeigentümergeinschaft deshalb als schwer einzustufen ist, sind die Anforderungen an eine erfolgreiche Klage hoch. Der Ausschluss aus der Stockwerkeigentümergeinschaft kommt nur als Ultima Ratio infrage, d.h. wenn sämtliche zumutbaren mildereren Massnahmen zur Beseitigung des störenden Verhaltens wie Gespräche, Ermahnungen sowie Ausschlussandrohungen gescheitert sind.

Schwere Pflichtverletzung

Der Ausschluss eines Stockwerkeigentümers ist nur dann gerechtfertigt, wenn dieser bzw. eine Drittpersonen, deren Verhalten ihm anzurechnen ist, eine derart schwere Pflichtverletzung begangen hat, dass den übrigen Eigentümern die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht mehr zugemutet werden kann. Eine solche Pflichtverletzung liegt insbesondere dann vor, wenn die Gemeinschaftsordnung, reglementarische Vorschriften oder das Gesetz schwer missachtet bzw. wiederholt übermässige Immissionen oder mutwillige Beschädigungen an gemeinschaftlichen Teilen verursacht wurden. So wurde beispielsweise von der Rechtsprechung wiederholtes unangenehmes, aggressives und provokati-

Ihrer Gesundheit zuliebe

EgoKiefer Fenster mit integrierten Lüftungssystemen – für ein gesundes Raumklima.

Klimaschutz inbegriffen.

Ihr Spezialist:



D. Ochsenbein & Co.
Mellingerstrasse 4
5512 Wohlenschwil-Büblikon
Telefon: 056 491 31 40
www.do-ochsenbein.ch

Light Art by Gerry Holstetter

Vorsprung durch Ideen.

EgoKiefer
Fenster und Türen
A subsidiary of AGF

ves Verhalten eines Stockwerkeigentümers als schwere Pflichtverletzung und für die übrigen Stockwerkeigentümer als nicht zumutbar eingestuft.

Gerichtliches Verfahren

Damit der fehlbare Stockwerkeigentümer aus der Gemeinschaft ausgeschlossen werden kann, bedarf es zwingend eines gerichtlichen Urteils. Ein einzelner Stockwerkeigentümer kann nur auf Ausschluss eines anderen Stockwerkeigentümers klagen, wenn die Stockwerkeigentümergeinschaft ihn vorgängig dazu ermächtigt hat, wobei die Mehrheit der Stockwerkeigentümer zustimmen muss, damit die Ermächtigung gültig erfolgen kann. Die Klage ist beim Gericht am Ort der gelegenen Sache bzw. am Wohnort des beklagten Stockwerkeigentümers einzureichen (Art. 29 Abs. 2 ZPO). Beim Verfahren auf Ausschluss des Stockwerkeigentümers handelt es sich um ein ordentliches Verfahren. Zu beachten

ist insbesondere, dass vor Erhebung der gerichtlichen Klage zwingend ein Schlichtungsverfahren durchgeführt werden muss.

Entscheidung des Gerichts

Wird die Klage auf Ausschluss des Stockwerkeigentümers gutgeheissen, setzt das Gericht der beklagten Partei eine Frist für die Veräusserung des Stockwerkeigentümers an. Gleichzeitig droht das Gericht dem ausgeschlossenen Stockwerkeigentümer die öffentliche Zwangsverwertung seiner Eigentumswohnung an, sollte er den Verkauf nicht innert der angesetzten Frist vornehmen. In Bezug auf die Dauer der anzusetzenden Frist steht dem Gericht ein grosser Ermessensspielraum zu: So wird das Gericht eine Interessenabwägung vornehmen und prüfen, wie gravierend der Eingriff für den ausgeschlossenen Stockwerkeigentümer ist und wie lange den übrigen Stockwerkeigentümern noch zugemutet werden kann, die

Gemeinschaft mit dem fehlbaren Stockwerkeigentümer fortzuführen.

Fazit

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass für den Fall, dass ein Stockwerkeigentümer aufgrund seines fehlbaren und rücksichtslosen Verhaltens tatsächlich für die übrigen Stockwerkeigentümer nicht mehr tragbar ist, eine Klage auf Ausschluss des betreffenden Stockwerkeigentümers durchgesetzt werden kann. Jedoch ist zu beachten, dass das Verfahren eine geraume Zeit in Anspruch nehmen wird und unter Umständen auch erhebliche Kosten verursachen kann. Sollte deshalb die Möglichkeit bestehen, mit dem fehlbaren Stockwerkeigentümer eine einvernehmliche Lösung wie beispielsweise die externe Vermietung der Eigentumswohnung zu erzielen, lohnt es sich auf jeden Fall, zwecks Vermeidung eines Gerichtsverfahrens entsprechende Bemühungen zu unternehmen.



WWW.KAEPPELI-KUECHEN.CH

QUALITÄT - DESIGN - ERFAHRUNG - SEIT ÜBER 125 JAHREN
BESUCHEN SIE UNSERE AUSSTELLUNG, LASSEN SIE SICH AUF 2000 m² INSPIRIEREN

KÄPPELI AG SCHACHENWEG 2 5634 MERENSCHWAND TEL 056 675 88 30



KÄPPELI
Küchen- und
Raumdesign