

SICHERHEIT BEI RECHTSFRAGEN IM GESCHÄFTSALLTAG



SCHWERPUNKT-THEMA

RUND UM DAS NACHBARRECHT – DAMIT ES MIT DEN NACHBARN KLAPPT!

BEIM STOCKWERKEIGENTUM

Stimmquoten für
bauliche Massnahmen

Mehr dazu auf Seite 3

BEIM GARTEN

Bäume und Sträucher
im Nachbarrecht

Mehr dazu auf Seite 6

BEI IMMISSIONEN

Was tun bei Störungen
durch Schall und Rauch?

Mehr dazu auf Seite 9

Fall kann jeder einzelne Stockwerkeigentümer sie vornehmen.

- **nützliche bauliche Massnahmen**

Nützlich sind Erneuerungs- und Umbauarbeiten, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit oder Gebrauchsfähigkeit der Sache bezwecken.

Für die Anordnung von nützlichen baulichen Massnahmen ist die Zustimmung der Mehrheit aller Miteigentümer, die zugleich den grösseren Teil der Sache vertritt, nötig. Es muss somit mehr als die Hälfte der Stockwerkeigentümer zustimmen, und die zustimmenden Eigentümer müssen zusammen über mehr als 50% der Wertquoten verfügen.

Führt eine nützliche bauliche Massnahme dazu, dass einem Miteigentümer der Gebrauch der Sache zum bisherigen Zweck erheblich und dauernd erschwert oder unwirtschaftlich gemacht wird, so kann sie nicht ohne seine Zustimmung durchgeführt werden. Seine Zustimmung ist Voraussetzung, auch wenn das erforderliche Quorum erreicht wird.

Ebenfalls können nützliche bauliche Massnahmen nicht ohne die Zustimmung des Miteigentümers durchgeführt werden, von welchem sie Aufwendungen erfordern, die ihm nicht zumutbar sind (insbesondere weil sie in einem Missverhältnis zum Vermögenswert seines Anteils stehen). Wenn die übrigen Miteigentümer aber seinen Kostenanteil auf sich nehmen, soweit er den ihm zumutbaren Betrag übersteigt, so kann dies auch gegen seinen Willen beschlossen werden.

- **luxuriöse bauliche Massnahmen**

Luxuriös ist eine bauliche Massnahme dann, wenn sie lediglich der Verschönerung, der Ansehnlichkeit der Sache oder der Bequemlichkeit im Gebrauch dient. Die Abgrenzung zwischen luxuriösen und nützlichen baulichen Massnahmen gestaltet sich zum Teil schwierig. In der Regel ist zu beachten, dass es sich eher

um eine luxuriöse Massnahme handelt, wenn die anfallenden Kosten im Verhältnis zur Wertsteigerung oder Wirtschaftlichkeit eher hoch sind. Dies gilt aber nicht absolut, weshalb sich die Abgrenzung heikel gestaltet.

Für luxuriöse bauliche Massnahmen ist ein einstimmiger Beschluss der Stockwerkeigentümer nötig. Von dem Einstimmigkeitserfordernis kann nur unter folgenden Voraussetzungen abgewichen werden:

- Die Mehrheit aller Miteigentümer, die zugleich den grösseren Teil der Sache vertritt, beschliesst die Massnahme.
- Die nicht zustimmenden Miteigentümer werden durch die Massnahme in ihrem Nutzungs- und Gebrauchsrecht nicht dauernd beeinträchtigt.
- Die zustimmenden Miteigentümer leisten den nicht zustimmenden Eigentümern Ersatz für die bloss vorübergehende Beeinträchtigung.
- Die zustimmenden Miteigentümer übernehmen den Kostenanteil der nicht zustimmenden Eigentümer.

Abweichung von den gesetzlichen Quoren

WICHTIGER HINWEIS



Die Stockwerkeigentümer können in einem Stockwerkeigentümerreglement von den Bestimmungen des Miteigentums abweichen und eigene Mehrheiten einführen. Voraussetzung ist, dass die abweichenden Quoren schon bei der Begründung des Stockwerkeigentums vereinbart oder später durch einen einstimmigen Beschluss der Stockwerkeigentümer eingeführt wurden.

Mit dem Einstimmigkeitserfordernis wird verhindert, dass die gesetzlich vorgesehenen Quoren gegen den Willen einzelner Stockwerkeigentümer aufgebrochen werden.

Zudem können nicht alle Stimmquoten im Reglement abgeändert werden. Gewisse Quoren können nur erschwert, nicht aber erleichtert werden, andere Quoren sind unabänderlich:

- **Quorum für notwendige bauliche Massnahmen:**

Das geforderte einfache Mehr für notwendige bauliche Massnahmen kann im Reglement erschwert werden, unter Vorbehalt des Rechtsmissbrauchs. Hingegen kann das einfache Mehr nicht noch stärker erleichtert werden: Der einzelne Stockwerkeigentümer hat bereits die Möglichkeit, beim Gericht auf Ausführung zu klagen. Eine Erleichterung des Stimmquorums ist nicht angezeigt.

- **Quorum für nützliche bauliche Massnahmen:**

Das Erfordernis eines qualifizierten Mehr kann im Reglement erschwert werden. Ebenfalls ist die Erleichterung auf ein einfaches Mehr zulässig.

- **Quorum für luxuriöse bauliche Massnahmen:**

Das Einstimmigkeitserfordernis kann nicht mehr erschwert werden. Es ist umstritten, ob eine Erleichterung zulässig ist. In der Lehre wird hauptsächlich die Meinung vertreten, dass die Einstimmigkeit zwingend ist und daher das Reglement keine Erleichterung vorsehen kann.

Fazit

Welche Stimmenmehrheit man benötigt, um Verwaltungshandlungen oder bauliche Massnahmen umzusetzen, ergibt sich in erster Linie aus dem Reglement der Stockwerkeigentümer. Sieht das Reglement andere Stimmenmehrheiten als die gesetzlichen Bestimmungen vor und wurden diese rechtmässig beschlossen, so gelten die Quoren des Reglements. Wenn das Reglement nichts vorsieht bzw. die gesetzlichen Bestimmungen wiederholt, dann gelten die Mehrheitsvorschriften des Gesetzes.

AUTOR



Roman Wyrsh, MLaw, Rechtsanwalt, Mediator SAV, Rechtsanwalt im Bau- und Immobilienrecht, Partner in der Kanzlei Rechtskraft Advokatur & Business Coaching in Zürich.

IMMISSIONEN IM NACHBARRECHT WIE LÄRM, RAUCH, SCHATTEN

Was muss toleriert werden? Wo sind die Grenzen?

Das eigene Haus oder die eigene Wohnung möchte man in Ruhe und ohne Einwirkungen der Nachbarn geniessen können. Doch die Nachbarn auf umliegenden Grundstücken oder innerhalb des Gebäudes sind ebenfalls frei, ihre Räumlichkeiten zu nutzen. Die eigene Nutzung findet dort ihre Grenzen, wo sie zu übermässigen Einwirkungen bei den Nachbarn führt. Wann ist dies der Fall? Und was kann getan werden, wenn die Immissionen eines Nachbarn dieses Mass überschreiten?

■ Von Roman Wyrsch, MLaw, Rechtsanwalt, Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht, Mediator SAV

Die nachbarrechtliche Klage

Gemäss Art. 641 ZGB kann, wer Eigentümer einer Sache ist, in den Schranken der Rechtsordnung über sie nach seinem Belieben verfügen. Er hat dabei das Recht, sie mit der sogenannten Eigentumsfreiheitsklage von jedem, der sie ihm vorenthält, herauszuverlangen und jede ungerechtfertigte Einwirkung abzuwehren.

Mit der nachbarrechtlichen Klage nach Art. 679 ZGB kann er sich gezielt gegen störende Nachbarn zur Wehr setzen, die ihr Eigentumsrecht durch Verursachung übermässiger Immissionen (Art. 684 ZGB: Luftverunreinigung, übler Geruch, Lärm, Schall, Erschütterung, Strahlung oder durch den Entzug von Besonnung oder Tageslicht) überschreiten.

Die Besitzschutzklage

Aber auch ein Mieter darf über seine gemieteten Räumlichkeiten verfügen, da sich der Vermieter durch den Mietvertrag verpflichtet, dem Mieter diese vollständig zum Gebrauch zu überlassen. Auch ein Mieter kann sich daher gegen ungerechtfertigte Einwirkungen wehren, muss dies indes auf dem Weg der Besitzschutzklage nach Art. 928 ZGB tun.

Diese Vorgehensarten stehen grundsätzlich bei Immissionen aller Art zur Verfügung. Doch sind bei den einzelnen Einwirkungen Besonderheiten zu beachten.

Lärm

Lärm ist diejenige Immission, mit welcher Eigentümer sich am meisten befassen müssen. Er bietet ein grosses Konfliktpotenzial. Die Grenze, welcher Lärm zu tolerieren ist und welcher Lärm nicht mehr hingenommen werden muss, ist allerdings fliegend, und eine allgemeingültige Antwort existiert nicht.

WICHTIGER HINWEIS



Planerisch und baulich soll verhindert werden, dass zum Beispiel inmitten eines Wohnquartiers fest installierte Lärmquellen errichtet werden können, die eine übermässige Lärmbelastung verursachen. Dabei spielt nicht nur die Zonenzugehörigkeit eine Rolle (z.B. wird innerhalb einer Wohnzone kein Industriebetrieb bewilligt), sondern auch die Intensität des Lärms, der auf das Minimum beschränkt werden soll. Diese Vorgaben sind allerdings nur auf bauliche Installationen massgeschneidert und beispielsweise nicht auf Personallärm.

Anordnungen zu Lärmimmissionen

Konkrete Anordnungen, wann und wie Lärm erlaubt ist, finden sich im Grundsatz im Zivilgesetzbuch, in der Polizeiverordnung bzw. allenfalls im Gemeindefreglement und schliesslich in der Hausordnung oder im Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft.

So verbietet Art. 684 ZGB nicht generell Immissionen von einem Grund-

stück auf das andere, sondern nur dann, wenn sie zu einer übermässigen Einwirkung auf das Eigentum des Nachbarn führen. Was allerdings genau als übermässig gilt und was nicht, ist auslegebedürftig. Im Streitfall hat hierüber ein Gericht zu befinden.

Das Gericht nimmt dabei eine Interessenabwägung vor und hat dabei das Interesse des Störers an der Lärmzeugung und die Beeinträchtigung des Gestörten abzuwägen. Hierbei muss es von einem Empfinden ausgehen, wie es ein durchschnittlicher Mensch in der konkreten Situation empfinden würde.

RECHTSTIPP



Bei einer gerichtlichen Beurteilung fällt regelmässig ins Gewicht, welche Intensität und Dauer der Lärm aufweist, zu welcher Tageszeit er auftritt, und schliesslich auch die Art des Lärms. Denn es macht für das menschliche Empfinden und beispielsweise die Schlafqualität einen Unterschied, wie der Lärm auftritt. Das Zuschlagen einer Autotür wird deutlicher wahrgenommen als ein konstantes Verkehrsrauschen.

Polizei- und Gemeindeverordnungen

Deutlich konkreter sind die Vorgaben in der Polizeiverordnung bzw. den Verordnungen der Gemeinde. In diesen sind regelmässig ganz konkrete Zeiten vorgegeben, zu welchen die Verursachung von Lärm verboten ist. Meist