

Massive Beeinträchtigung vorausgesetzt

Nur wenige «Wohnungsbesitzer» sind sich bewusst, dass sie nicht eine Wohnung gekauft, sondern einen Miteigentumsanteil an einer ganzen Liegenschaft erworben haben. Damit sind sie Teil einer Gemeinschaft. Wie bei jeder Gemeinschaft erfordert das Zusammenleben die Einhaltung gewisser Regeln. Unter bestimmten Voraussetzungen kann ein Eigentümer auch aus der Gemeinschaft ausgeschlossen werden.



Mario Chirico*

Der Stockwerkeigentümer K.L. kümmert sich nicht um die Hausordnung und nimmt keinerlei Rücksicht auf seine Mitbewohner. Regelmässig neigt er zu Wutausbrüchen gegenüber den anderen Miteigentümern der Gemeinschaft; auch ist es schon zu Tätlichkeiten gekommen. Sein querulatorisches und rücksichtsloses

Verhalten führt zu Unruhen im ganzen Haus, so dass sich die Stockwerkeigentümer in ihrem friedlichen Zusammenleben gestört fühlen. Abmahnungen der Verwaltung und auch die Intervention der Polizei haben bislang nichts gefruchtet. Welche Möglichkeiten haben die anderen Stockwerkeigentümer nun?

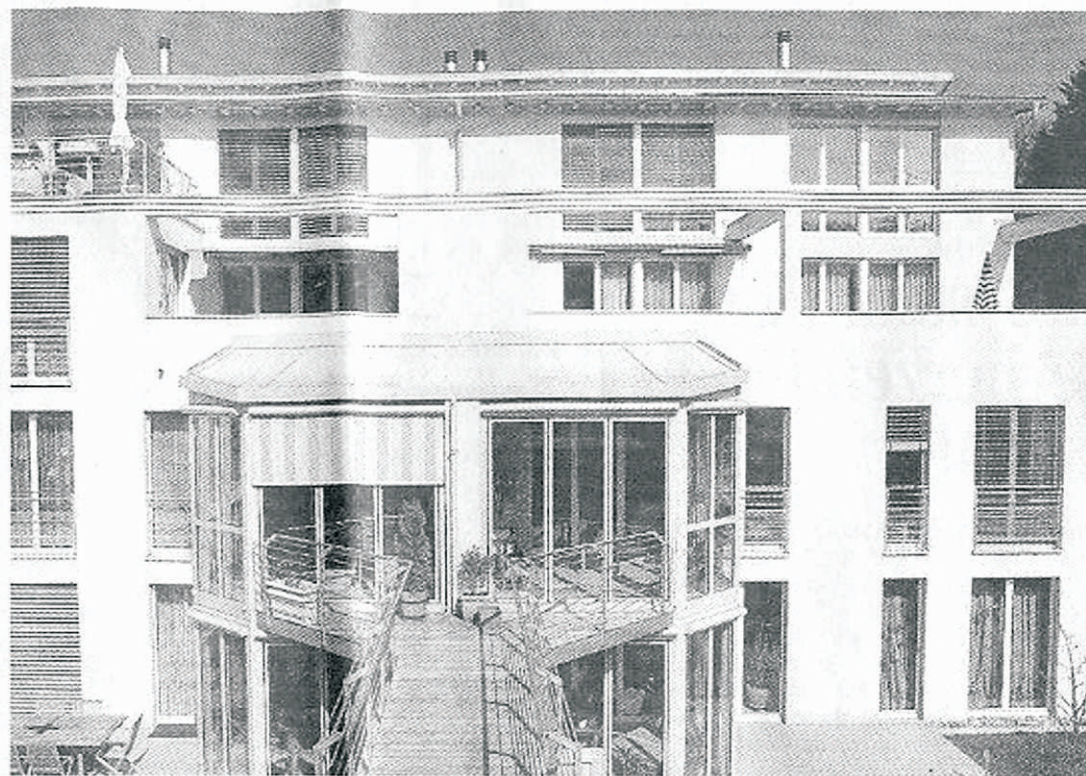
Ausschluss aus der Gemeinschaft

Die Grundsatzbestimmung von Art. 649b Abs. 1 ZGB besagt, dass ein Miteigentümer aus der Gemeinschaft ausgeschlossen werden kann, wenn durch sein Verhalten oder das Verhalten von Personen, denen er die 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.

Die Gemeinschaft von Miteigentümern ist darauf angewiesen, dass sich die Mitglieder gegenseitig respektieren und korrekt verhalten, da ein Zusammenleben ansonsten zu unerträglichen Situationen führen kann. Es ist somit im Interesse der Gemeinschaft notwendig, dass die Möglichkeit, einen Stockwerkeigentümer auszuschliessen, besteht.

Gründe für einen Ausschluss

Das Gesetz verlangt für einen Ausschluss wichtige Gründe. Solche Gründe ergeben sich oft erst aus dem konkreten Einzelfall, über welchen das Gericht zu entscheiden hat. Ein Ausschlussgrund darf nicht leicht hin angenommen werden. Der wichtige Grund muss sich sowohl in Bezug auf Häufigkeit, Intensität und m.E. auch bezüglich Relevanz für ein friedliches, nachbarschaftliches Verhältnis in einer nicht korrigierbaren Weise manifestieren.



Ausgeschlossen: Ein richterlicher Ausschluss aus der Stockwerkeigentümergeinschaft hat zur Folge, dass der Beklagte seinen Anteil innert einer bestimmten Frist veräussern muss. Bild: Kammerhuber

Der Bezug zum nachbarschaftlichen Nebeneinander und die Aussichtslosigkeit der Besserung des Störefrieds sind grundlegend. Der fehlbare Stockwerkeigentümer muss mit anderen, mildereren Massnahmen nicht mehr „zu Vernunft“ gebracht werden können. Der Ausschluss aus der Stockwerkeigentümergeinschaft ist das letzte Mittel die ultimo ratio, um den verbleibenden Stockwerkeigentümern ein friedliches Nebeneinander erhalten zu können.

Insbesondere wurden in der Gerichtspraxis Fälle eines Ausschlusses bejaht, bei jahrelangem Schikanieren Tätlichkeiten bei Unterlassung

und Verzögerung von Mängelbehebungen, bei Missachtung wiederholter Aufforderungen des Verwalters oder eines Vertreters der Gemeinschaft. Des Weiteren darf ein Eigentümer keine Änderungen vornehmen, welche sich nachteilig auf die Gemeinschaft oder auf einen Eigentümer auswirken. Auch das sich Widersetzen der Vornahme von Erneuerungs- oder Wiederherstellungsarbeiten an gemeinschaftlichen Bauteilen und Einrichtung innerhalb seiner Räume kann ein Ausschlussgrund darstellen.

Als nicht ausreichend schwerwiegende Gründe gelten aber beispielsweise Kinderlärm und Verhaltens-

weisen, welche zwar pflicht- und gemeinschaftswidrig sind, aber lediglich zu unerheblichen Beeinträchtigungen führen. Doch auch hier wird auf die Häufigkeit und somit auch die Intensität abgestellt, was bei einem gewissen Gewicht doch auch zu einem Ausschluss eines Stockwerkeigentümers führen kann.

In unserem Fall verhält es sich so, dass die wiederholten, unkontrollierten Wutausbrüche verbunden mit den Tätlichkeiten des Herrn K.L., das friedvolle Zusammenleben beeinträchtigen und die restlichen Miteigentümer den Ausschluss des K.L. aus der Gemeinschaft beantragen können.

Wie ist vorzugehen?

Wie bereits erwähnt, gilt die Ausschlussklage nach Art. 469b Abs. 2 ZGB als letzte Möglichkeit zur Herstellung eines ordnungsgemässen Zustandes in der Gemeinschaft. Bevor sie eingereicht werden kann, müssen alle milderen Lösungsmöglichkeiten ausgeschöpft werden. Darunter fallen beispielsweise Mahnungen, Aussprachen, Schlichtungen etc. Sind diese jedoch erfolglos geblieben, kann die einfache Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, mit Ausnahme des auszuschliessenden, einen Beschluss fassen, der den oder die Kläger zu einer Ausschlussklage ermächtigen. Das Erfordernis des Beschlussquorums ist dispositiver Natur, d.h. es kann durch Vereinbarung der Gemeinschaft reglementarisch abgeändert werden.

Da sich der streitsüchtige Herr K.L. auch nach erfolglosen Versuchen der Schlichtung und Aussprachen uneinsichtig verhält, kann somit gegen ihn die Klage auf Ausschluss aus der Gemeinschaft erhoben werden.

Ausschlussurteil – was nun?

Ist für den Richter bewiesen, dass eine Weiterführung der Gemeinschaft mit dem störenden Miteigentümer für die oder den klagenden Eigentümer nicht mehr zumutbar ist, so wird der Beklagte von der Gemeinschaft ausgeschlossen. Dies hat zur Folge, dass der beklagte Eigentümer dazu verurteilt wird, seinen Anteil innert einer vom Richter festgesetzten Frist zu veräussern. Wird diese Frist nicht eingehalten, erfolgt die öffentliche Versteigerung des Anteils.

*M. Chirico, Rechtsanwalt und Notar, ist Inhaber der Chirico Immobilien-Dienstleistungen in Grenchen, spezialisiert auf Stockwerkeigentum-Geschäften.