

Durchgreifen gestaltet sich schwierig

Der Stockwerkeigentümer X hat gerne Besuch und lädt entsprechend häufig Personen ein. Seine Gäste benützen für ihre Autos die sich im Sonderrecht der anderen Stockwerkeigentümer befindlichen Parkplätze. In solchen Fällen werden sich die Stockwerkeigentümer zu wehren wissen und/oder den Verwalter mit dem Durchgreifen gegenüber X beauftragen.

Befugnisse des Verwalters

Der Verwalter als Exekutive der Stockwerkeigentümergeinschaft kümmert sich insbesondere um die sich im Miteigentum befindlichen und gemeinschaftlich genutzten Vermögenswerte (BK-Meier-Hayoz/Rey, N 4 ff.). Es stehen ihm nach Art. 712s Abs. 3 ZGB auch Überwachungs- und Aufsichtsfunktionen zu, welche sich teilweise auf die Ausübung der Sonderrechte erstreckt, so z.B. bei der Frage, ob sich die Stockwerkeigentümer an die Ausübung des Sonderrechts halten oder ob durch die Ausübung des Sonderrechts den anderen Stockwerkeigentümern und den gemeinschaftlichen Teilen kein Schaden zugefügt wird. Insofern kann ein Verwalter gegenüber den Stockwerkeigentümern in engen Schranken Weisungen erlassen (Werner Romang, schweizerisches Stockwerkeigentum, Teil 9, Kap. 2, S. 2, wonach der Verwalter der Stockwerkeigentümergeinschaft nur mit den im Sonderrecht stehenden Räumen zu tun hat, wenn das gemeinschaftliche Eigentum aller Stockwerkeigentümer gefährdet ist).

Die Befugnisse des Verwalters werden durch den Verwaltungsvertrag mit den Stockwerkeigentümern begründet. Daraus folgende Rechtsbeziehungen greifen nur zwischen Vertragsparteien.

Der Mieter ist weder Partei des Stockwerkeigentums- noch des Verwaltungsvertrags, weshalb der Verwalter gegen ihn keine Handhabe hat. Selbst wenn die Stockwerkeigentümersammlung den Verwalter mit dem Durchgreifen gegen den Mieter beauftragt, hat ersterer kein rechtliches Instrument.

Weisungsrecht des Verwalters

Wohl hat der Verwalter aber gegenüber dem hier vermietenden Stock-



Bild: Leutenegger

Um ungestört leben zu können, müssen sich geplagte Stockwerkeigentümer direkt mit nachbar- und eigentumsrechtlichen Behelfen wehren.

schaft gerichtlich durchzusetzen. Ein Ausschluss wäre dann zu verlangen, wenn keine Aussicht bestünde, dass die Gemeinschaft zu ordentlichen Zuständen zurückkehren bzw. unter zumutbaren Bedingungen fortgesetzt werden könnte (vgl. Brunner/Wichtermann, Basler Kommentar, N 4 ff. zu Art. 649b ZGB). Die Anforderungen an einen Ausschluss, welcher einer «privatrechtlichen Enteignung» gleichkommt, sind jedoch sehr hoch. In der Praxis wäre der Stockwerkeigentümer X mit der Kündigung des Mietvertrags wohl besser beraten.

Nachbar- und eigentumsrechtliche Behelfe

Es ist aber den geplagten Stockwerkeigentümern unbenommen,

ren Stockwerkeigentümer. Eine Unterlassung bzw. Beseitigung von Störungen aus einer Rücksichtnahmepflichtverletzung gestützt auf Art. 257f OR könnte vorliegend nur der Stockwerkeigentümer X als Vermieter vom Mieter Y fordern.

Zusammenfassung

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der Verwalter keine direkte Handhabe gegen einen sich ungebührlich verhaltenden Mieter hat. Der Verwalter kann den vermietenden Stockwerkeigentümer anhalten, dem Mieter die notwendigen Weisungen zu erteilen.

Unterlässt es der Stockwerkeigentümer trotz wiederholter Mahnungen, den Mieter zur Vernunft anzuhalten oder allenfalls den Mietvertrag zu kündigen, könnte als ultima ratio der Ausschluss des vermietenden Stockwerkeigentümers in Betracht gezogen werden.

Um zur verdienten Ruhe zu gelangen, müssen sich die geplagten Stockwerkeigentümer indessen direkt mit nachbar- und eigentumsrechtlichen Behelfen gegen den Mieter bzw. dessen Besucher wehren.

plichtvergessenen Mieter selbstständig und unmittelbar zu (Peter Higi, Obligationenrecht, Teilband V2b, Die Miete, N 37 zu Art. 257f OR). Der Verwalter kann sich, sofern er nicht selber Nachbar und Hausbewohner der von ihm verwalteten Liegenschaft ist, aus nachbarrechtlicher und eigentumsrechtlicher, evtl. besitzrechtlicher Sicht gegen den Mieter nicht wehren.

Werden die sich im Sonderrecht stehenden Parkplätze durch unberechtigte Dritte benutzt, haben sich die berechtigten Stockwerkeigentümer direkt an diese zu halten (Art. 641 Abs. 2 ZGB).

Mietvertragliche Pflichten

Der Mieter hat die Sache sorgfältig zu behandeln und ist verpflichtet,

MEHR INFOS ZUM THEMA

→ Das **Buch Stockwerkeigentum** von Monika Sommer vermittelt wertvolle und anschauliche Informationen über die Rechte und Pflichten der Stockwerkeigentümer, der Gemeinschaft und der Verwaltung. Dabei wird insbesondere auf die sich in der Praxis häufig stellenden Probleme eingegangen. *Sommer Monika, 2002, Stockwerkeigentum, 250 Seiten + 60 Seiten Anhang. Preis für Mitglieder Fr. 43.- / für Nichtmitglieder Fr. 48.-.*

→ **Broschüre Stockwerkeigentum – Das Wichtigste in Kürze.**

Monika Sommer, 2007, Stockwerkeigentum – Das Wichtigste in Kürze, 16 Seiten. Preis für Mitglieder Fr. 5.- / für Nichtmitglieder Fr. 8.-.

Bitte beachten Sie die Bücherangebote auf Seite 27.



Mario Chirico, Präsident HEV Region Grenchen, Rechtsanwalt und Notar.

X vermietet die Wohnung an den Dritten Y, dessen Besucher stören die Nachtruhe der Nachbarn übermässig und sie benützen ebenfalls deren Parkplätze. Kann die Versammlung der erbosten Stockwerkeigentümer die Verwaltung anhalten, den Mieter zur Vernunft zu bringen?

Allgemein ist die Überlassung des Stockwerkeigentums an Dritte durch Nutzniessung, Wohnrecht sowie durch Vermietung zulässig, sofern im Begründungsakt oder durch nachher vereinbarte nichts Gegenteilige