



Newsletter August 2018

INHALT

Nicht jeder Kompost verursacht Geruchsmissionen	1
Untergemeinschaften im Stockwerkeigentum	2

NACHBARRECHT

Nicht jeder Kompost verursacht Geruchsmissionen

Claude Monnier, Notar und Rechtsanwalt

Im Entscheid [5A 774/2017](#) vom 12. Februar 2018 hatte sich das Bundesgericht mit der Frage zu beschäftigen, ob Kompostbehälter "gerichtsnotorisch" Geruchsmissionen auf Nachbargrundstücke verursachen, welche im Sinne von Art 684 Abs. 2 ZGB nachbarrechtliche Abwehransprüche gegenüber Störungen auslösen.

Konkret sind 2 Nachbarn in Streit geraten wegen eines Kompostbehälters der an die Grenze gestellt wurde. Der wegen den Geruchsmissionen klagende Nachbar, welcher ein Gartenrestaurant betreibt, hatte in erster Instanz mit einstweiligen Verfügungen die Entfernung des Kompostbehälters bewirken können. Im anschliessenden Klageverfahren ist er jedoch vor dem Kantonsgericht und in der Folge auch vor dem Bundesgericht unterlegen. Grund für sein Unterliegen war der mangelnde Beweis, dass vom Kompostbehälter auf der

Grenze auch tatsächlich Geruchsmissionen in einer Art und Weise ausgingen, die zu Abwehransprüchen berechtigen würden. Dabei hat das Bundesgericht festgehalten, dass Kompostbehälter nicht in jedem Fall Geruchsmissionen verursachen würden. Man könne in diesem Fall nicht einfach davon ausgehen, dass die Geruchsmission als "üblich" (gerichtsnotorisch) vorausgesetzt werden könne. Die Geruchsmission wäre vor Gericht zu beweisen gewesen. Folge der Beweislosigkeit war die Aufhebung der einstweiligen Verfügungen, welche den Nachbarn verpflichtet hatte, den Kompostbehälter anderswo als auf der Grenze aufzustellen.

Anders als in Verwaltungs- oder Strafverfahren wo Sachverhalte von Amtes wegen abgeklärt werden, gilt im Zivilrecht die Dispositionsmaxime. Das heisst Kläger und Beklagter definieren den Streitgegenstand und haben ihre Rechtspositionen zu beweisen. Mangelnde Beweise (oder vorliegendenfalls falsche Annahmen über Sachverhalte) führen zur Abweisung der behaupteten Ansprüche.

Gerne unterstützen und vertreten wir Sie in verwaltungs- oder zivilrechtlichen Verfahren vor Behörden und Gerichten jeder Instanz.

www.haeusermann.ch

SACHENRECHT

Untergemeinschaften im Stockwerkeigentum

Celine Krebs, MLaw, Rechtsanwältin und Notarin

Maxi Müller, MLaw

Stockwerkeigentum lässt sich vielseitig kombinieren. Bilden z.B. mehrere eigenständige Mehrfamilienhäuser eine Stockwerkeigentümergeinschaft, so kann sich die Bildung von Untergemeinschaften für die einzelnen Häuser als durchaus sinnvoll erweisen, da auf diesem Weg die gemeinsamen Interessen der Stockwerkeigentümer der einzelnen Mehrfamilienhäuser besser gewahrt werden können. Doch wie weit gehen die Kompetenzen solcher Untergemeinschaften?

Eine Untergemeinschaft kann insbesondere wie folgt begründet werden:

1. Durch eine Bestimmung im Begründungsakt des Stockwerkeigentums;
2. Im Reglement;
3. Durch einen nachträglichen Beschluss der Stockwerkeigentümersammlung.

Bei der Bildung von Untergemeinschaften ist es wichtig, dass geregelt wird, für welche Bereiche des Hauses und für welche Entscheidungen die Untergemeinschaft zuständig sein soll. Folgende gemeinschaftliche Teile werden oft der Bewirtschaftung einer Untergemeinschaft übertragen: Waschküche, Heizung, Eingangsbereich, Aufzug, Gartensitzplatz etc. Die Untergemeinschaft kann insbesondere deren Benutzung regeln, Dekorationsgrundsätze festlegen oder über die Benutzungsgebühren abrechnen.

Die Entscheidungskompetenz der Untergemeinschaft ist jedoch nicht grenzenlos und es können der Untergemeinschaft nicht alle Kompetenzen übertragen werden. Die oberste Gewalt liegt nach wie vor bei der Stockwerkeigentümergeinschaft, deren zwingende Zuständigkeiten nicht von der Untergemeinschaft unterwandert werden dürfen.

Als Beispiele von Aufgaben, welche der Untergemeinschaft nicht übertragen werden können, sind zu nennen:

- Betreibung eines säumigen Stockwerkeigentümers;
- Führung von Prozessen;
- Verfügung über die gemeinschaftlichen Teile, wie bspw. das Treppenhaus, das Dach oder die Fassade;
- Anordnung sämtlicher baulicher Massnahmen.

Die Untergemeinschaft hat kein eigenes Vermögen. Gemeinschaftliche Teile gehören zwingend allen Stockwerkeigentümern und nicht nur jenen der betreffenden Untergemeinschaft. Am Beispiel von mehreren Mehrfamilienhäusern als eine Stockwerkeigentümergeinschaft sei aufgezeigt, dass dies bedeutet, dass bspw. die Fassade der Mehrfamilienhäuser zwingend allen Stockwerkeigentümern gemeinsam gehören und nicht nur den Stockwerkeigentümern des jeweiligen Mehrfamilienhauses (Untergemeinschaft).

Die Anordnung von baulichen Massnahmen durch eine Untergemeinschaft ist möglich, wenn folgende drei Voraussetzungen erfüllt sind:

- die Substanz der gemeinschaftlichen Teile wird nicht tangiert,
- die äussere Erscheinung des Gebäudes bzw. des gemeinschaftlichen Teils wird nicht verändert und
- durch die geplante bauliche Massnahme werden keine anderen gemeinschaftlichen Teile und/oder Sondernutzungsrechte (bspw. ein ausschliessliches Benutzungsrecht an einem Gartensitzplatz) berührt.

Eine Auflösung der Untergemeinschaft ist jederzeit auf demselben Weg möglich, wie deren Begründung.



Die rechtliche Ausgestaltung von Untergemeinschaften im Stockwerkeigentum ist kein leichtes Unterfangen. Damit ein erfolgreicher Fortbestand einer Untergemeinschaft innerhalb einer Stockwerkeigentümergeinschaft und somit ein friedliches Zusammenleben der Stockwerkeigentümer erreicht werden kann, braucht es eine differenzierte Regelung.

Häusermann + Partner unterstützt Sie bei der Planung von Überbauungen und erarbeitet gerne eine massgeschneiderte Lösung für Sie. Mehr Informationen über uns finden Sie unter www.haeusermann.ch.