

abo+ RATGEBER

Wenn sich ein Mieter an keine Regeln hält: So werden Sie als Stockwerkeigentümer den Störenfried los

In unserem Gebäude mit acht Eigentumswohnungen werden sieben von den Eigentümern bewohnt. Die achte Wohnung ist vermietet. Dieser Mieter verstösst immer wieder gegen die Hausordnung. Mahnungen nützen nichts. Sein Vermieter, der Eigentümer der Wohnung, will nichts unternehmen. Wie können wir uns wehren?

Maurus Scheuber*

22.10.2024, 15.24 Uhr

abo+ **Exklusiv für Abonnenten**

Wie bei jedem nachbarschaftlichen Verhältnis stehen Ihnen bei einem Konflikt die Instrumente aus dem Nachbarschaftsrecht zur Verfügung. Erforderlich ist, dass das Verhalten des Mieters übermässige Immissionen (z. B. Lärm) für die anderen Eigentümer als Nachbarn zur Folge hat. Die Immissionen müssen eine gewisse Schwere erreichen; blosse geringfügige Verstösse gegen die Hausordnung reichen nicht aus. Falls eine direkte Aufforderung an den Mieter, die Störungen zu unterlassen, erfolglos bleibt, können Sie in der Folge mittels Klage die Beseitigung der Immissionen verlangen. Hierzu ist jeder betroffene Nachbar berechtigt; ein



Maurus Scheuber.

Zusammenwirken oder ein Beschluss der Stockwerkeigentümer ist nicht erforderlich.

Zudem kann die Stockwerkeigentümergeinschaft den vermietenden Eigentümer mittels entsprechender Beschlüsse auffordern, dem Mieter die notwendigen Weisungen zur Einhaltung der Hausordnung zu erteilen oder dem Mieter zu kündigen. Der Mieter der Wohnung ist nicht Teil der Gemeinschaft, weshalb sich die Gemeinschaft an den Vermieter halten muss.

Hohe Hürden für einen Ausschluss aus der STWE-Gemeinschaft

Bleibt der vermietende Eigentümer trotz wiederholter Mahnungen und Aufforderungen untätig und ist das Verhalten des Mieters gravierend, kann der uneinsichtige Eigentümer aus der Stockwerkeigentümergeinschaft ausgeschlossen werden. Die Voraussetzungen für einen Ausschluss als Ultima Ratio sind streng. Es müssen sämtliche mildereren Massnahmen wie Gespräche, Ermahnungen und Ausschlussdrohungen gescheitert sein.

Die (von den Klägern zu beweisende) Pflichtverletzung muss derart schwer sein, dass den übrigen Eigentümern nicht mehr zugemutet werden kann, die Gemeinschaft fortzuführen. Eine solche Pflichtverletzung liegt insbesondere dann vor, wenn der Eigentümer die Gemeinschaftsordnung, reglementarische oder gesetzliche Vorschriften schwer missachtet oder wiederholt übermässige Immissionen oder mutwillige

Beschädigungen an gemeinschaftlichen Teilen verursacht. Das Verhalten des Mieters wird dem vermietenden Stockwerkeigentümer angerechnet.

Möglich nur durch Gerichtsurteil

Ein Ausschluss des Eigentümers aus der Gemeinschaft ist nur durch ein Gerichtsurteil möglich. Zur Einreichung der Klage ist ein Mehrheitsbeschluss aller Stockwerkeigentümer mit Ausnahme des Beklagten erforderlich, sofern sich aus dem Reglement keine abweichenden Vorgaben ergeben. Ein Verfahren vor Gericht dauert lange und verursacht für alle Beteiligten erheblichen Aufwand und Kosten.

Wenn das Gericht die Klage gutheisst, setzt es dem Eigentümer eine Frist zum Verkauf des Stockwerkeigentums und droht andernfalls die öffentliche Versteigerung an. Der störende Mieter muss die Wohnung erst im Anschluss verlassen, wenn ein neuer Eigentümer das Mietverhältnis kündigt.

* **MLaw Maurus Scheuber**

Rechtsanwalt, Brack&Partner AG, Luzern; www.brackpartner.ch