

# FESTBRAUCH ODER STÖRENDES «BLING-BLING»?

## ► EINLEITUNG

Alljährlich schmücken diverse Stockwerkeigentümer etwa die gemeinschaftliche Aussenfassade eines Gebäudes und die zu ausschliesslichem Sondernutzungsrechten ausgewiesenen Gärten mit Weihnachtsbeleuchtungen (u. a. beleuchtete Sterne und Lichtergirlanden). Es scheint, als ob die Ideen grenzenlos sind und sich kreative Stockwerkeigentümer ein gegenseitiges Wettrüsten liefern.

Die rechtlichen Grundlagen zum Stockwerkeigentumsrecht lassen auch im Umgang mit festlicher Umgebungsgestaltung einen erheblichen Handlungsspielraum zu. Um das Zusammenleben in der Gemeinschaft gerade in der Advents- und Weihnachtszeit friedlich zu gestalten, dürften aber ohnehin pragmatische Lösungsansätze als das sture Einhalten gesetzlicher Vorgaben zielführend sein. Der Verwalter wird automatisch zum Berater, Mediator und Schlichter. Die psychologische und soziale Dimension seiner Tätigkeit nimmt in solchen Belangen zu. Doch wie kann er derartige Tätigkeiten, welche über seine klassischen Aufgaben als Verwalter hinausgehen, überhaupt erfolgreich bestreiten?

## RECHTLICHE EINORDNUNG VON WEIHNACHTSBELEUCHTUNG

Der einzelne Stockwerkeigentümer ist grundsätzlich in der Verwaltung, Benutzung und der baulichen Ausgestaltung seiner eigenen Räume frei, wobei er etwa gemeinschaftliche Teile weder beschädigen noch in ihrer Funktion und äusseren Erscheinung beeinträchtigen darf (Art. 712a Abs. 2 ZGB).

Weihnachtsbeleuchtungen bezwecken die Gestaltung eines Gebäudes. Damit beeinträchtigen sie automatisch das äussere Erscheinungsbild einer Liegenschaft und stellen – je nach Art und Umfang – eine vorübergehende Änderung oder eine bauliche Massnahme an gemeinschaftlichen Bauteilen dar. Oder anders: Die Stockwerkeigentümersammlung hat grundsätzlich darüber Beschluss zu fassen.

Weiter sind auch die Bestimmungen des öffentlichen Baurechts und des privat-/nachbarschaftsrechtlichen Immissionsschutzes (Art. 684 ZGB) zu beachten. Das Bundesgericht hat bis anhin einzig die Weihnachtsbeleuchtung unter dem Aspekt der Umweltgesetzgebung beurteilt. Gemäss Bundesgericht handelt es sich dabei um Immissionen, die nicht als unerwünschte Nebenwirkung einer bestimmten Tätigkeit auftreten (bspw. Geruchsmissionen zufolge Grillieren mit einem Holzkohlegrill), sondern zur Weihnachtstradition gehören. Solche Immissionen als unnötig oder gar als unzulässig zu qualifizieren, würde implizieren, dass die entsprechende Tätigkeit/Tradition generell als unnötig betrachtet wird. Unter Berücksichtigung des öffentlichen und privaten Interesses ist sie daher nicht gänzlich zu verbieten, sondern mit einschränkenden Massnahmen (bspw. durch Einschränkung der Betriebszeiten) zu versehen (vgl. BGE 140 II 33, E. 6.2).



Der Verwalter wird automatisch zum Berater, Mediator und Schlichter. Die psychologische und soziale Dimension seiner Tätigkeit nimmt in solchen Belangen zu.

BILD: 123RF.COM



**GIBT DER VERWALTER EINE WOHLÜBERLEGTE EMPFEHLUNG AB, KANN ER SEINER FUNKTION DENNOCH VOLLUMFÄNGLICH GERECHT WERDEN.**



Weihnachtsbeleuchtung wird als störend empfunden oder als festlicher Brauch geschätzt. Dies führt in Stockwerkeigentümergeinschaften oft zu Diskussionen. Doch wie hat sich der Verwalter in diesem Spannungsfeld zu verhalten? **TEXT – STEFANIE HAUSMANN\***

## ROLLE DES VERWALTERS

Die rechtliche Beziehung zwischen dem Verwalter und der Stockwerkeigentümergeinschaft gestaltet sich als Dienstleistungsvertrag, wobei sich in der Praxis v. a. der Auftrag sehr gut für die Vertragsbeziehung eignet. Dabei legt bereits das Gesetz die Aufgaben des Verwalters in den Grundzügen fest (Art. 712s und Art. 712t ZGB). Er ist namentlich für die Einberufung und Leitung der Stockwerkeigentümersammlung und für die Umsetzung/Kontrolle der gefassten Beschlüsse sowie die Einhaltung des Reglements und der Gesetze verantwortlich.

Beschlüsse werden somit einzig von der Stockwerkeigentümersammlung gefasst. Dem Verwalter kommt eine rein beratende Funktion zu. Diese beratende Funktion setzt aber zwingend eine gewisse Unabhängigkeit/Neutralität des Verwalters voraus. Verliert der Verwalter seine Unabhängigkeit, kann er nämlich seine Kontrollfunktion nicht wahrnehmen (Art. 712s Abs. 3 ZGB) und sich gegenüber den Stockwerkeigentümern nicht neutral verhalten. Gleichzeitig sollte der Verwalter loyal sein, andernfalls er das Vertrauen der Stockwerkeigentümer nicht wahren kann. Gewünscht wäre eine beratende Funktion – das ist ein weiter Begriff. Darf und sollte der Verwalter nun den Stockwerkeigentümern anlässlich einer Stockwerkeigentümersammlung am Beispiel der Weihnachtsbeleuchtung über den zu fassenden Beschluss eine Empfehlung abgeben, oder tut er gut daran, wenn er sich zurückhaltend verhält?

## HANDLUNGSEMPFEHLUNG

Der Verwalter sollte darauf achten, dass er die Stockwerkeigentümer in ihrer Willensbildung und in ihrem zu fällenden Beschluss nicht beeinflusst. Tut er dies, geht der Stockwerkeigentümerversammlung die Vorbereitung der Beschlüsse als offizielles Diskussions- und Verhandlungsforum und somit der institutionalisierte Austausch zwischen den Stockwerkeigentümern verloren. Gleichzeitig verunmöglicht er den einzelnen Stockwerkeigentümern die individuelle Willensbildung im Hinblick auf den zu fassenden Beschluss. Im Weiteren – und das ist für seine weitere Verwaltungstätigkeit entscheidend – schwindet dadurch seine Neutralität und Loyalität gegenüber den einzelnen Stockwerkeigentümern als seinem Auftraggeber. Es ist aber auch nicht zielführend, wenn der Verwalter gerade bei solch von Tradition geprägten Themen schweigt und sich gänzlich der Diskussion unter den Stockwerkeigentümern entzieht. Dadurch gibt er automatisch die Versammlungsleitung an dominante Stockwerkeigentümer ab und zurückhaltende Mitglieder der Gemeinschaft gehen in der Meinungsbildung (vollständig) unter.

Um diesen Aspekten gerecht zu werden, kann nach vorliegender Ansicht der Verwalter trotz seiner rein beratenden Funktion eine Empfehlung über den zu fassenden Beschluss abgeben. Dabei hängt aber der Erfolg und die konkrete Wirkung dieser Empfehlung auf die einzelnen Stockwerkeigentümer stark von seinem diplomatischen Geschick ab. Das sollte sich der Verwalter im Voraus unbedingt bewusst sein und ihn zur Vorsicht ermahnen. Wählt er seine Wortwahl aber gezielt, kann er allen Stockwerkeigentümern das Gefühl vermitteln, verstanden zu werden, ohne dabei ihre jeweiligen Ansichten und Entscheidungen zu teilen oder sie in ihrer Entscheidungsfindung zu manipulieren.

Am Beispiel der Weihnachtsbeleuchtung kann er den Stockwerkeigentümern etwa mittels eines Vergleichs aufzeigen, dass die Weihnachtsbeleuchtung für viele Personen gleichermaßen zur Tradition gehört wie Feuerwerkskörper zum 1. August und zum Silvester und dass an deren Erhaltung ein gewisses öffentliches Interesse besteht und ein gänzlich Verbot nicht zielführend ist. Damit werden die befürwortenden Stockwerkeigentümer in ihrer Ansicht bestärkt. Gleichzeitig kann er empfehlen, die Verwendung von Weihnachtsbeleuchtung an zeitliche und/oder räumliche Einschränkungen zu binden und diese auf gewisse Zeiten und Orte zu konzentrieren (bspw. Zulässigkeit von Beleuchtungen ab dem 1. Advent bis am 26. Dezember jedes Kalenderjahres und nur ab dem Eindunkeln bis um 22 Uhr [Nacht-ruhe] sowie im Wohnbereich). So wahrt er seine Neutralität und Loyalität auch gegenüber Stockwerkeigentümern mit einer ablehnenden Haltung.

Gibt der Verwalter somit eine wohlüberlegte Empfehlung ab, kann er seiner Funktion dennoch vollumfänglich gerecht werden: Er liefert den Stockwerkeigentümern eine Diskussions- und Verhandlungsbasis und eröffnet einen institutionalisierten Austausch, ohne dabei die individuelle Willensbildung der einzelnen Stockwerkeigentümer zu verunmöglichen und/oder die Versammlungsleitung an Dritte abzugeben.

### LITERATURVERZEICHNIS

- WERMELINGER AMÉDÉO, DAS STOCKWERKEIGENTUM, SVIT KOMMENTARE, 2. AUFL., ZÜRICH/BASEL/GENÈVE 2014
- GROGNIZ PETRA/MARDER KAROLA, IN: WERMELINGER AMÉDÉO, WEITERBILDUNG RECHT, LUZERNER TAG DES STOCKWERKEIGENTUMS 2016, 22. NOVEMBER 2016, BERN 2016



**\*STEFANIE HAUSMANN**

Die Autorin ist Juristin, Immobilienbewirtschaftlerin mit eidg. FA und Vorstandsmitglied der Fachkammer Stockwerkeigentum beim SVIT.

ANZEIGE

VISUALISIERUNGEN & ANIMATIONEN  
VIRTUAL & AUGMENTED REALITY  
VISUELLE KOMMUNIKATION & WEBDESIGN

Wir sind Ihr **Visualisierer** für Architektur,  
Immobilien, Ingenieurwesen und Design.

WWW.SWISSINTERACTIVE.CH

● SWISSINTERACTIVE  
● the visual company