

STWE In den Hagenbuchen 6
per Adresse
Peter Brodbeck
In den Hagenbuchen 6
4144 Arlesheim

Herrn Thierry Blanc
c/o
FUTURO Immobilien AG
Postplatz 1
4144 Arlesheim

Arlesheim, 7. November 2022

Unsere Korrespondenz vom 29.8.2022 / Ihre Antwortschreiben vom 13.9. u. 4.10.2022

Sehr geehrter Herr Blanc

Ich nehme zu Ihren Schreiben wie folgt Stellung:

Allgemeine Feststellungen:

Die Parz. 2517 steht im Miteigentum von 8 Eigentümer:innen. Eine so einschneidende Entscheidung wie das Entfernen der Hecke kann nur mit einer Mehrheit der «Köpfe», welche gleichzeitig eine Mehrheit am Miteigentum halten, gefällt werden. Ebenso haben sich alle Beteiligten im Rahmen ihrer Anteile am Unterhalt zu beteiligen.

Nachdem eine Mehrheit nach «Köpfen» den Status Quo beibehalten möchte, können Sie, auch wenn Sie über 51% Anteile verfügen, nicht eigenmächtig handeln und die Hecke entfernen oder Ihren Anteil am Unterhalt bestimmen.

Gemäss Turnus wäre ein Rückschnitt der Hecke im Winter 2021/2022 fällig gewesen. Dazu kam es leider nicht, weil Sie mit dem bisherigen Vorgehen nicht einverstanden waren. Leider wurde von unserer Seite auf Ihre Korrespondenz relativ spät geantwortet. Das hat auch damit zu tun, dass unser Verwalter Herr Peter Strauss Ihr erstes Schreiben vom 14.10.2021 anlässlich der Stockwerkeigentümersversammlung, welche in der Regel anfangs Jahr stattfindet, besprechen wollte. Dann kam Ihr zweites Schreiben vom 5.1.2022. Das konnte innert nützlicher Frist nicht beantwortet werden, weil sich zu diesem Zeitpunkt unser Verwalter im Spital in Locarno befand. Anschliessend haben wir uns dann vor Ort getroffen. Leider konnten wir uns trotz pragmatischen Lösungsansätzen nicht finden. Sie haben dann den Weg über das Friedensrichteramt gesucht. Dort haben Sie unser konstruktives, mit einer Offerte belegtes Angebot leider ausgeschlagen.

Weiteres Vorgehen:

Wir sind mit einem Rückschnitt gemäss vorliegender Empfehlung der Firma Natur&Garten Philippe Wyss einverstanden. Nach Kenntnis der erweiterten Offerte Radix schlagen wir vor, auf der gleichen Grundlage auch eine Offerte der Prima Gartenbau einzuholen. Es geht immerhin gemäss Ihrem Schreiben um CHF 5'000.00 – CHF 6'000.00.

Wir sind nach wie vor bereit, vertraglich die Verantwortung für Pflege und Unterhalt zu tragen. Der Vertrag soll sich auf Aufgaben und Pflichten beziehen und keine persönlichen Hinweise enthalten.

Gestützt auf die Erfahrung der letzten Jahrzehnte haben wir Ihnen bezüglich Pflichten eine pragmatische Lösung vorgeschlagen. Wie Sie aufgrund der vorgeschlagenen Formulierung ableiten, dass Sie riskieren in 10 Jahren einen Urwald vorzufinden, ist uns schleierhaft. Wir sind aber gerne bereit, den Text bezüglich der von Ihnen geforderten Sicherheit überprüfen zu lassen. Ihr Vorschlag ist einfach zu technokratisch und führt je nach dem zu unnötigen Interpretationsmöglichkeiten und weiteren Auseinandersetzungen.

Wir halten unser Angebot einer Kostenteilung 40/60% aufrecht. Mit einem erweiterten Zurückschneiden gemäss Empfehlung Wyss soll sich der Unterhalt in Zukunft auf CHF 1'500.00 belaufen, also pro Jahr und Partei 750.00. Ihr Anteil von 40% wäre dann CHF 300.00. Um den Betrag von CHF 1'500.00 korrekt verifizieren zu können, braucht es nach dem Rückschnitt und in Kenntnis der dannzumaligen Situation eine verbindliche Offerte für den weiteren Rückschnitt. Diese Kostenteilung sehen wir unter der Voraussetzung, dass sich unser Aufwand im bisherigen Rahmen bewegt und der Vertrag nicht zu einem Bürokratiemonster wird.

Zum Schluss noch ein Hinweis zu Ihrer Feststellung, dass ein Gang vor Gericht nicht grundsätzlich unsinnig sei:

Der Hinweis auf die Kostenfolge, wenn keine Vereinbarung über den Unterhalt zu Stande kommt, zielt ins Leere. Es liegt der Beweis vor, dass die Hecke während rund 50 Jahren mit einem Telefon über den Bedarf eines Rückschnittes und der Bekanntgabe der Kosten erledigt werden konnte. Auch die aktuellen Unterlagen zeigen, dass eine geordnete Pflege ohne grossen zeitlichen Aufwand der Miteigentümerschaft möglich ist.

Streitigkeiten im Zusammenhang mit Miteigentum sind eine unwägbare Angelegenheit. Grundsätzlich müssten Sie argumentieren, warum Sie mit der Haltung der Mehrheit der Miteigentümer nicht einverstanden sind und warum das Gericht Ihren Anträgen folgen soll, zumal es sich beim Antrag auf Entfernung der Hecke um einen unwiederbringlichen Eingriff in das Miteigentum handelt, da die Hecke aufgrund des Nachbarrechtes so nicht mehr erstellt werden dürfte. Das aus einer Perspektive, wonach über 50 Jahre Einvernehmen herrschte und es schlussendlich bezogen auf Ihren Liegenschaftskostenaufwand um eine Marginalie geht und somit Ihr Interesse kaum als schützenswert einzustufen ist.

Freundliche Grüsse



Peter Brodbeck