

# KINDERBETREU- UNG ERLAUBT?

## FRAGESTELLUNG

Das Bundesgericht hatte die Frage zu entscheiden, ob eine professionelle Kindertagesbetreuung ein Verstoß gegen ein Stockwerkeigentümerreglement darstelle und ob ein Gericht es als notorisch erachten darf, dass die Anwesenheit von Kindern und das Kommen und Gehen der Eltern und Kinder eine übermässige Belastung der anderen Stockwerkeigentümer darstelle. Bei der vorliegenden Ausgangslage ging es um ein Mehrfamilienhaus in der Gemeinde Renens VD, welches über insgesamt drei Stockwerkeigentumseinheiten verfügte; je über eine Wohnung im Parterre, im ersten und im zweiten Stockwerk.

Das Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft sah vor, dass die Stockwerkeigentumseinheiten nur für Wohnzwecke gebraucht werden dürfen. Eine Berufsausübung war nur insoweit erlaubt, als dass diese die Ordnung und die Ruhe des Gebäudes nicht stört und die anderen Stockwerkeigentümer nicht beeinträchtigt, so etwa durch Lärm, Gerüche oder Erschütterungen. Die kinderlose Stockwerkeigentümerin der Wohnung im zweiten Stock betrieb dort eine professionelle Kindertagesbetreuung, wobei bis zu fünf Kinder jeweils vor Schulbeginn, über Mittag sowie nach der Schule von ihr betreut wurden. Für diese gewerbliche Tätigkeit verfügte die besagte Stockwerkeigentümerin über eine Bewilligung der Gemeinde. Die anderen Stockwerkeigentümer störten sich an dieser Tätigkeit bzw. an den daraus fliessenden Immissionen und klagten gegen Erstere.

## ERWÄGUNGEN DES BUNDESGERICHTS

Das Bundesgericht wies vorab auf die nachbarrechtliche Bestimmung in Art. 684 Abs. 1 ZGB hin, wonach jedermann verpflichtet ist, sich bei der Ausübung des Eigentums, insbesondere auch bei gewerblichen Tätigkeiten, aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn zu enthalten. Verboten sind dabei insbesondere alle schädlichen und nach Lage und Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Luftverunreinigung, üblen Geruch, Lärm, Schall, Erschütterung, Strahlung oder durch den Entzug von Besonnung oder Tageslicht (Art. 684 Abs. 2 ZGB). Sodann hielt das Bundesgericht fest, dass für die Prüfung der Zulässigkeit von Immissionen deren Intensität entscheidend ist, wobei diese sich nach objektiven Kriterien beurteilt. In die Beurteilung haben nicht nur die Lage und Beschaffenheit des Grundstücks einzufließen, sondern auch die örtlichen Gepflogenheiten.

Zwischen den Eigentümern von Stockwerkeinheiten gelten diese nachbarrechtlichen Bestimmungen, gestützt auf die Verweisnorm von Art. 712a Abs. 2 ZGB. Darüber hinaus haben die Stockwerkeigentümer die Möglichkeit, in einem Reglement weitere Einschränkungen über die Verwaltung und Benutzung ihrer ausschliesslichen, zu Sonderrecht ausgeschiedenen Teile

Eine Stockwerkeigentümerin ohne eigene Kinder darf inskünftig in ihrer Eigentumswohnung keine professionelle Kinderbetreuung mehr anbieten. Dies entschied das Bundesgericht vergangenen April im Rahmen einer öffentlichen Beratung (Urteil des BGer 5A\_127/2020).

TEXT – STEFANIE HAUSMANN & LUKAS FISCHER\*

Der Entscheid über die Kinderbetreuung im Stockwerkeigentum betont den Grundsatz der Vertragsfreiheit und den Rechtsgrundsatz, wonach Verträge – und somit auch Reglemente – einzuhalten sind.

BILD: 123RF.COM



“  
KÜNFTIG DÜRFTE DIE PROFESSIONELLE KINDERBETREUUNG IM STOCKWERKEIGENTUM ZU WOHNZWECKEN BEDEUTEND ERSCHWERT SEIN.  
“

zu vereinbaren. Solche Beschränkungen sind auch entscheidend für die Feststellung einer etwaigen Übermässigkeit von Immissionen. Mit anderen Worten können die Stockwerkeigentümer reglementarisch die nachbarrechtlichen Bestimmungen konkretisieren bzw. sogar ausdehnen. Diese Möglichkeit ist Ausfluss der Privatautonomie bzw. Vertragsfreiheit. Bei der Auslegung des Verwaltungs- und Benutzungsreglements geht das Bundesgericht von den Grundsätzen der Vertragsauslegung aus.

Nachdem die Stockwerkeigentümer im vorliegenden Fall einer Einschränkung der Nutzungsfreiheit ihrer exklusiven Teile im Reglement zugestimmt haben, prüfte das Bundesgericht die Frage, ob die Tätigkeit als Tagesmutter mit dieser vertraglichen Beschränkung der Nutzungsfreiheit der Sonderrechtsteile vereinbar war. Es schützte die Ansicht des kantonalen Gerichts, welche die Vertragsbestimmung objektiv ausgelegt und festgestellt hatte, dass die Ausübung einer beruflichen Tätigkeit im fraglichen Gebäude erheblich eingeschränkt und die Ruhe der dort wohnenden Personen zu einem wesentlichen Element gemacht worden war.

Sodann hielt das Bundesgericht fest, dass nach allgemeiner (Lebens-)Erfahrung davon auszugehen sei, dass die Betreuung mehrerer kleinen Kinder in einer Wohnung die Ruhe der Nachbarschaft stören könne. Eine solche Erfahrungsregel müsse – wie eine bekannte (notorische) Tatsache – nicht bewiesen werden. Zumindest für die Mehrheit der Bundesrichter stand



auf das vorliegende Reglement zulässig wäre. Mögliche Missbräuche einer Grossfamilie müssten dann in einem zweiten Schritt auf ihre tatsächliche Übermässigkeit hin überprüft werden. Das Bundesgericht verwarf einen entsprechenden Einwand, da es im zu betrachtenden Fall ausschliesslich um die berufliche Tätigkeit und damit um eine andere Ausgangslage ging.

#### FAZIT

Der Entscheid betont den Grundsatz der Vertragsfreiheit und den Rechtsgrundsatz, wonach Verträge – und somit auch Reglemente – einzuhalten sind (*pacta sunt servanda*) und zeigt damit exemplarisch die Bedeutung des Reglements der Stockwerkeigentümergeinschaft auf. Dieses sollte somit unbedingt die konkrete Situation der Gemeinschaft im Einzelfall detailliert regeln. In privatautonome Regelungen kann auch durch ein Gericht, selbst wenn eine abweichende Lösung sozial-ethisch allenfalls wünschbar wäre, nicht leichthin eingegriffen werden. Gleichzeitig liegt mit dem Entscheid aber auch ein Präzedenzfall betreffend berufliche Kinderbetreuung in Stockwerkeigentumseinheiten vor: Indem das Bundesgericht festgehalten hat, dass es allgemeiner Lebenserfahrung entspreche, dass die Betreuung mehrerer (Klein-)Kinder in einer Wohnung die Ruhe der Nachbarschaft stören könne und dies nicht spezifisch bewiesen werden muss, dürfte künftig die professionelle Kinderbetreuung im Stockwerkeigentum zu Wohnzwecken bedeutend erschwert sein.

LITERATURVERZEICHNIS:  
 – URTEIL DES BGER 5A\_127/2020 VOM 22. APRIL 2021  
 – VISCHER, AJP 8/2021, S. 1037 FF.

somit fest, dass die professionelle Kinderbetreuung immissionsträchtig ist. Irrelevant ist somit der Umstand, dass – wie vorliegend – die Tagesmutter ihren Beruf mit behördlicher Bewilligung vorgenommen hat.

#### EXKURS

In diesem Zusammenhang stellt sich auch die Frage, wie die Gerichte bei einer kinderreichen Familie urteilen würden. Das kantonale Gericht hat sich dahingehend geäussert, dass dieser Umstand mit Blick



**\*STEFANIE HAUSMANN**

Die Autorin ist Juristin und Immobilienbewirtschafterin mit eidg. FA sowie Vizepräsidentin bei der Fachkammer Stockwerkeigentum SVIT.



**\*LUKAS FISCHER**

Der Autor ist Rechtsanwalt und Partner bei der Kanzlei Becker Gurini Hanhart Vogt, Rechtsanwälte + Notariat, Lenzburg.

ANZEIGE

# DAS RUNDUM-PAKET FÜR EINE ERFOLGREICHE IMMOBILIENVERMARKTUNG

VISUALISIERUNGEN & ANIMATIONEN  
 VIRTUAL & AUGMENTED REALITY  
 VISUELLE KOMMUNIKATION & WEBDESIGN

WWW.SWISSINTERACTIVE.CH



**SWISSINTERACTIVE**  
 the visual company

**20 YEARS**  
 2000–2020