

Tierhaltung im Stockwerkeigentum

Fortsetzung von Seite 5



räusches sowie die Häufigkeit seines Auftretens. Längeres Andauern ist aber ebensowenig erforderlich wie periodisches Wiederkehren. Unregelmässige Laute von variierender Stärke – wie etwa Kreischlaute exotischer Vögel – wirken oft störender als solche, die regelmässig und in gleichbleibender Intensität zu hören sind (ZR 84, 1985, Nr. 102). Ein besonders strenger Massstab gilt zur Nachtzeit.

Nach herrschender Auffassung sind die Betroffenen in der Regel nicht verpflichtet, das Übermass der Immission durch eigene Vorkehren auf ein erträgliches und damit erlaubtes Mass herabzusetzen. Dies bedeutet z.B. beim Auftreten von Lärmimmissionen in Wohnquartieren, dass die Nachbarn *nicht* gehalten sind, zum Schlafen die Fenster zu schliessen (Oftinger, a.a.O., S. 19 und 24 f.; Meier-Hayoz, Berner Kommentar, N 205 zu Art. 684 ZGB; BJM 1964, S. 89 und 1979 S. 284; SJZ 53, 1957, S. 330).

Verbot im Begründungsakt

Aufgrund des breiten Ermessensspielraums des Richters bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Immissionen ist von Vorteil, wenn die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer eine möglichst konkrete Gebrauchsregelung für ihre Liegen-

schaft aufstellt. Einerseits kann schon bei der Begründung von Stockwerkeigentum vertraglich oder durch einseitige Erklärung des Eigentümers die Zweckbestimmung eingeschränkt werden. Davon kann neben der Tierhaltung auch zum Beispiel die Zulässigkeit einer gewerblichen Tätigkeit oder die weitere Vermietung oder Verpachtung an Dritte betroffen sein.

Regelung in der Hausordnung

Ist das Stockwerkeigentum bereits begründet, kann die Nutzung der Liegenschaft in einem Reglement und in der Hausordnung nachträglich konkreter festgelegt werden. Die nachträgliche Zweckänderung bedarf eines einstimmigen Beschlusses der Versammlung – es sei denn, ein anderes Quorum sei vorher einstimmig vereinbart worden – da es um grundlegende Fragen über die Liegenschaftsnutzung geht, die für den Käufer eines Stockwerkes von besonderer Bedeutung sind. Gegen den Willen eines Stockwerkeigentümers können durch Mehrheitsbeschluss Vereinbarungen getroffen werden, solange nur die alltägliche Gebrauchsordnung der gemeinsamen Sache festgelegt wird. Dazu zählen Vorschriften, welche die gewöhnlich mit der Tierhaltung verbundenen Belästigungen ausschliessen,

mindern oder sanktionieren. Als zulässig gilt zum Beispiel die Vorschrift, dass Hunde innerhalb der Liegenschaft angeleint sein müssen oder dass Heimtiere vom Kinderspielplatz fernzuhalten sind. Ein derartiger Beschluss konkretisiert eigentlich bloss die Pflicht des Tierhalters, auf die anderen Miteigentümer Rücksicht zu nehmen, damit die anderen im Ausüben ihres Miteigentumsrechts nicht eingeschränkt sind (Art. 712a Abs. 2 ZGB).

Ein absolutes Tierhalteverbot für alle Stockwerkeigentümer wäre namentlich bei Tieren denkbar, bei welchen zum vorneherein übermässige Immissionen zu erwarten sind. Zulässig ist demnach ein Verbot für grössere Tiere wie Raubkatzen, für lärmende Tiere wie Hühner und Enten und für gefährliche Tiere wie Giftschlangen und Spinnen. Den Mitbewohnern ist nicht zumutbar, in der Angst zu leben, sie könnten eines Tages unerwartet einer entwichenen Schlange begegnen. Selbst wenn die Reptilien einwandfrei gehalten werden, besteht ein gewisses Risiko, dass sie beim Füttern oder beim Reinigen der Terrarien aus Unachtsamkeit des Tierhalters einmal entweichen können. Ein generelles Tierhalteverbot erscheint aber sachlich nicht gerechtfertigt, soweit davon Tiere betroffen würden, die keine Immissionen verursachen wie etwa Hamster, Meerschweinchen, Fische und Hauskatzen. Folglich sind nachträgliche – aber auch ursprüngliche – Beschränkungen der Tierhaltung gegen den Willen des Tierhalters rechtlich nur soweit vertretbar, als auch das Nachbarrecht Eigentumsbeschränkungen zulässt (Art. 712a Abs. 2 und 684 ZGB). Weitergehende Beschränkungen sind nur für die zustimmenden Stockwerkeigentümer verbindlich.

*M. Chirico, Rechtsanwalt und Notar, ist Inhaber der Chirico Immobilien Dienstleistungen Grenchen und Präsident HEV Region Grenchen.

Einschränkungen rechtlich möglich

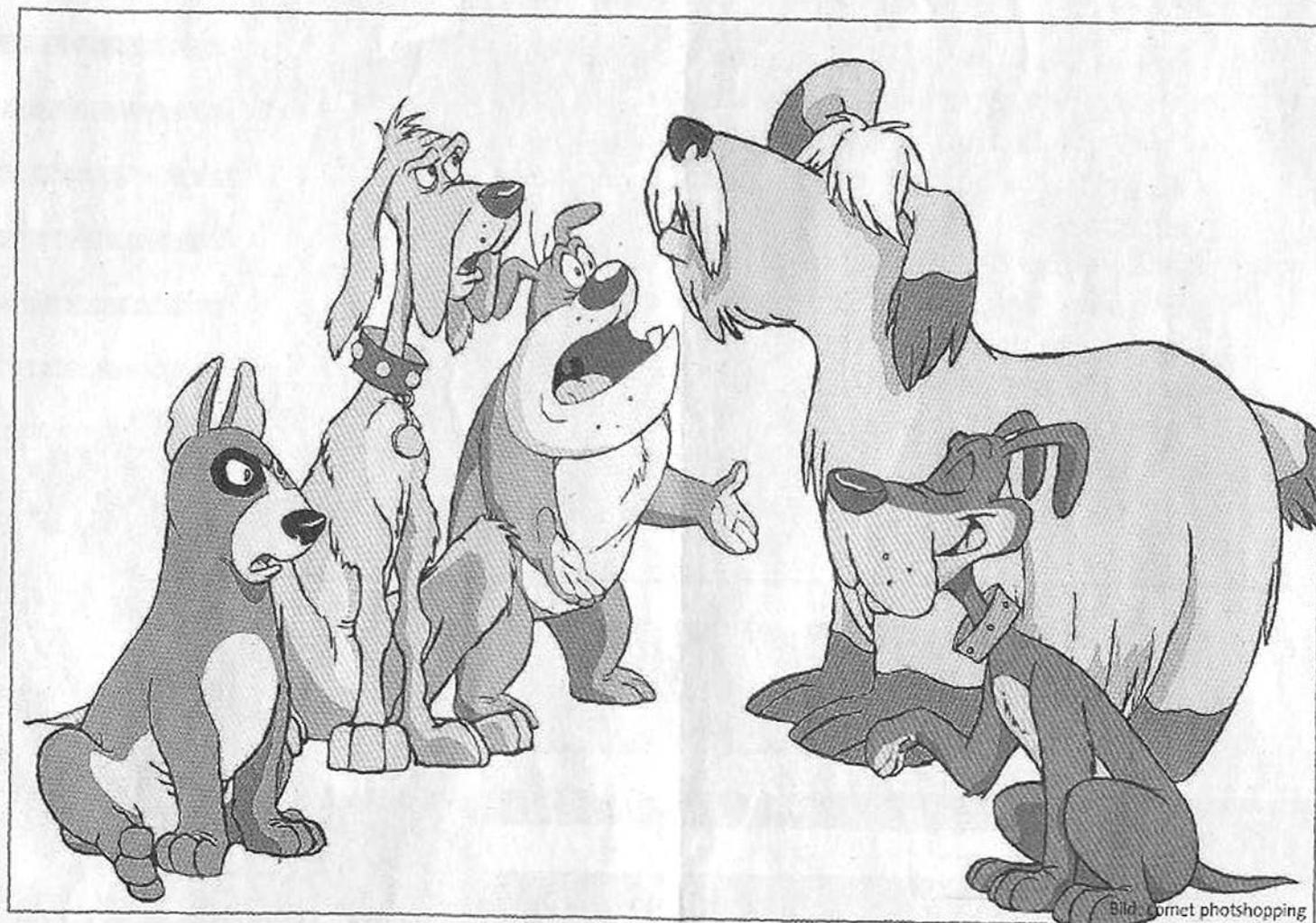
Die Haltung von Haustieren bildet oft einen Diskussionspunkt unter Stockwerkeigentümern. Hierbei tauchen vorwiegend Streitigkeiten im Zusammenhang mit Lärm und Gerüchen auf. In einem solchen Falle gilt es als erstes abzuklären, ob dem jeweiligen Stockwerkeigentümer das Nutzungsrecht an seiner Wohnung überhaupt erlaubt, ein Tier zu halten. Danach stellt sich die Frage, wie und wie weit dieses Recht allenfalls eingeschränkt werden kann.

Mario Chirico*

Jeder Stockwerkeigentümer hat laut Art. 712a Abs. 1 ZGB das Sonderrecht, seine Wohnung ausschliesslich zu benutzen, zu verwalten und baulich umzugestalten. Dieses umfassende Nutzungsrecht erstreckt sich grundsätzlich auch auf die Tierhaltung.

Schranken freier Nutzung

Die freie Nutzung findet ihre erste Schranke in Abs. 2 von Art. 712a ZGB, welcher verlangt, dass der Stockwerkeigentümer bei der Benützung seiner Wohnung keinem anderen die Ausübung des gleichen Rechtes erschweren und die gemeinschaftlichen Bauteile, Anlagen und Einrichtungen in keiner Weise beschädigen oder in ihrer Funktion und äusseren Erscheinung beeinträchtigen darf. In diesem Sinne auflegt die zitierte Gesetzesbestimmung dem Stockwerkeigentümer ei-



ne Pflicht zur Rücksichtnahme gegenüber seinen Hausgenossen. Hieraus kann wiederum gefolgert werden, dass die Tierhaltung nicht untersagt werden kann, solange sie bezüglich den übrigen Wohnungseigentümern keine Nachteile zeitigt. Sind also bspw. mit dem Halten eines Hundes keine störenden Immissionen verbunden, so wird ein solches Verbot nicht durch-

zusetzen sein. Bei der Beurteilung ob die Immission eines Stockwerkeigentümers übermässig ist, wird nebst Art. 712a Abs. 2 ZGB oft das Nachbarrecht beigezogen. Dieses statuiert in Art. 684 ZGB, dass sich jedermann bei der Ausübung seines Eigentums aller übermässiger Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn zu enthalten hat. Verboten sind insbesondere alle

schädlichen und nach Lage und Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Rauch oder Russ, lästige Dünste, Lärm oder Erschütterungen. Diese allgemeine gesetzliche Eigentumsbeschränkung aus den Bestimmungen des ZGB zum Nachbarrecht gilt auch für die Stockwerkeigentümer.

Güterabwägung im Streitfall

Das Gesetz legt jedoch nur den generellen Rahmen für die Ausübungsschranken des Sonderrechts und der gemeinsamen Nutzung fest. Der Richter hat im Streitfall eine Güterabwägung zwischen den Interessen des Tierhalters und den übrigen Hausbewohnern vorzunehmen. Dabei ist das Empfinden eines Durchschnittsmen-

schen massgeblich. Zusätzlich muss auf die örtlichen Verhältnisse und den Charakter des betroffenen Quartiers Rücksicht genommen werden. Die Beurteilung der Zumutbarkeit und der Übermässigkeit (Art. 684 ZGB) hängt jedoch schlussendlich sehr stark vom Einzelfall ab und kann kaum allgemein umschrieben werden. Allgemein zu Immissionen unter Nachbarn nahm das Solothurner Obergericht wie folgt Stellung: «So steht den Bewohnern ruhiger Wohnquartiere ein gesteigerter Unterlassungsanspruch zu, während in vorwiegend industriellen Gebieten stärkere Immissionen geduldet werden müssen» (SOG 1991 Nr. 4). Etwas konkreter äusserte sich das Obergericht Zürich, welches die Haltung von exotischen Tieren wie Papageien in Wohnquartieren nicht als ortsüblich ansah und die eindringlichen und unablässigen schrillen Pfiffe eines Graupapageis als übermässig beurteilte.

Lautstärke, Art und Wirkung

Für die Frage der Übermässigkeit von Lärmeinwirkungen kommt es darüber hinaus nicht allein auf die Lautstärke an, sondern ebenso auf die Art des Lärms und seine Wirkung auf den normal empfindenden Menschen. Ein Schadensnachweis ist nicht erforderlich; Lästigkeit genügt. Sie kann stärker durch die Art als durch das Mass des Lärms bestimmt sein (vgl. Otfinger, a.a.O., S. 5; Meier-Hayoz, Sachenrechtlicher Immissionenschutz, Schweizerisches Umweltrecht, Zürich 1973, S. 416 mit Hinweisen). Wesentlich ist dabei der Klangcharakter des produzierten Ge-