



MATHIAS BIRRER

Nachbarschaft

Was gilt im Konfliktfall?

Rechtliche Informationen und Tipps für einvernehmliche Lösungen



Nachbarschaft – was gilt im Konfliktfall?

MATHIAS BIRRER

Nachbarschaft – was gilt im Konfliktfall?

Rechtliche Informationen und Tipps für
eivernehmliche Lösungen

Dank

Der Autor dankt Dr. Davide Pinelli und allen anderen, die ihn bei der Erarbeitung dieses Ratgebers unterstützt haben.

Beobachter-Edition
© 2017 Ringier Axel Springer Schweiz AG, Zürich
Alle Rechte vorbehalten
www.beobachter.ch

Herausgeber: Der Schweizerische Beobachter, Zürich
Lektorat: Käthi Zeugin, Zürich
Illustration: illumueller
Reihenkonzept: buchundgrafik.ch
Umschlaggestaltung und Satz: Jacqueline Roth, Zürich
Druck: Grafisches Centrum Cuno GmbH & Co. KG, Calbe

ISBN 978-3-03875-030-7



Zufrieden mit den Beobachter-Ratgebern?
Bewerten Sie unsere Ratgeber-Bücher im Shop:
www.beobachter.ch/shop

Mit dem Beobachter online in Kontakt:

 www.facebook.com/beobachtermagazin
 www.twitter.com/BeobachterRat



Inhalt

Vorwort	9
Einleitung: die Eckpunkte des Nachbarrechts	10
1 Worüber Nachbarn streiten	17
Störfaktor Garten	18
Die Pflanze auf Nachbars Boden	19
Pflanzen auf der Grenze	26
Wenn das Nachbargrundstück zum Wald wird	28
Störfaktor Tier	30
Bellen, kreischen, stinken – wenn Haustiere stören	30
Nutztiere	34
Störfaktor Mensch und Gesellschaft	37
Lärm ist nicht gleich Lärm	39
Grillqualm und andere Geruchsbelästigungen	49
Weitere Immissionen	52
Nachbarschaft und Bauen	56
Das öffentliche Baurecht – eine Kurzübersicht	56
Regeln für die Erschliessung	58
Der richtige Abstand	60
Wenn immissionsträchtige Technik droht	65
Störungen beim Bauen	69
Uneinigkeiten nach dem Bau	71
So wehren Sie sich, wenn eine Baunorm verletzt wird	76
2 Nachbarrecht im Mehrfamilienhaus	79
Nachbarrecht für Stockwerkeigentümer	80
Die Organisation der Gemeinschaft	80
Streit innerhalb der Gemeinschaft	82

So finden Sie eine Lösung des Streits.....	86
Streit mit Nachbarn ausserhalb der Gemeinschaft.....	87

Nachbarrecht für Mieter und Mieterinnen	89
Ihre Rechte als Mieter oder Mieterin	90
Ihre Rechte als Nachbar oder Nachbarin.....	93
Streit vermeiden – aber wie?.....	94

3 Konflikte bereinigen – mit und ohne Gericht..... 97

Streit beilegen ohne Gericht	98
Ruhig Blut verhindert Streit.....	98
Ein Gespräch bei passender Gelegenheit	100
Wenn das Gespräch nicht fruchtet: Mediation und andere Möglichkeiten.....	102

Wenn die Behörde oder das Gericht entscheiden muss	105
Die nachbarrechtliche Klage im ZGB.....	106
Die Eigentumsfreiheitsklage im ZGB.....	109
Die Klage aus Besitzesstörung im ZGB.....	110
Rechtsbehelfe des öffentlichen Rechts.....	111
Tätlichkeit, Ehrverletzung und Co. – Strafrecht für Nachbarn	114

4 Etwas genauer, bitte – der juristische Hintergrund..... 119

Öffentliches und privates Recht	120
Rechtsetzung und Zuständigkeiten	120
Öffentliches Nachbarrecht.....	122
Privatrechtliches Nachbarrecht.....	123
Zusammenspiel von öffentlichem und privatem Recht	125

Das Wichtigste zum Sachenrecht	127
Bewegliche und unbewegliche Sachen.....	128
Besitz und Eigentum	128
Obligatorische und dingliche Rechte an Sachen	130

Die Immission und deren Übermässigkeit	133
Wer darf sich wehren?	133
Verschiedene Arten von Immissionen.....	135
Wann ist eine Immission übermässig?	138
So wehren Sie sich gegen übermässige Immissionen.....	141
Die verschiedenen Gerichtsverfahren	142
Das vereinfachte zivilrechtliche Verfahren	143
Das summarische Verfahren	147
Das verwaltungsrechtliche Verfahren	149
Das Baubewilligungsverfahren im Besonderen	152
Das Enteignungsverfahren – wenn es um öffentliche Zwecke geht...	155
 Anhang	161
Die wichtigsten Fachbegriffe.....	162
Ausgewählte Gesetzesbestimmungen für Nachbarn.....	171
Nützliche Links und Adressen	179
Literatur	180
Stichwortverzeichnis	181



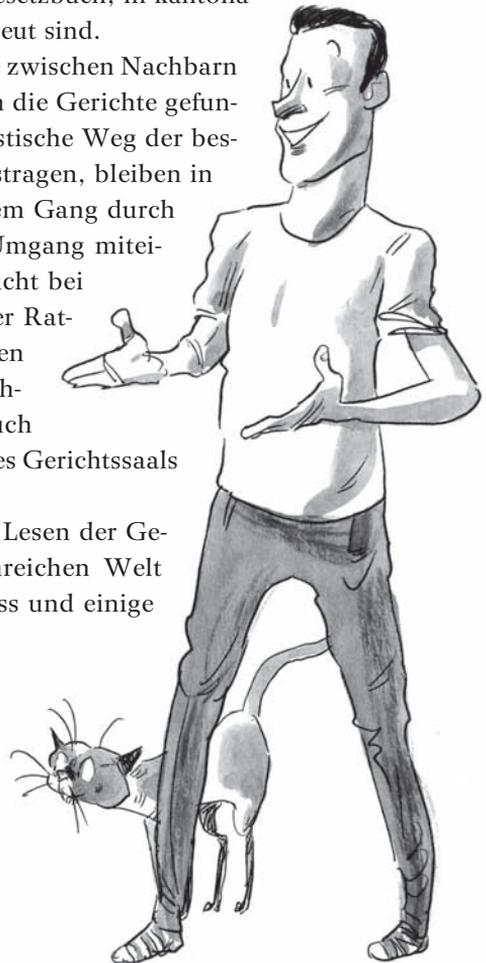
Vorwort

Es kann der Frömmste nicht in Frieden leben, wenn es dem bösen Nachbarn nicht gefällt. Doch was darf sich der Mitmensch auf der anderen Seite des Zaunes alles erlauben? Und wie setzt man sich nötigenfalls zur Wehr? Auseinandersetzungen unter Nachbarn sind oft schwierig zu lösen, gerade weil das Schweizer Recht kein eigentliches Nachbarrecht kennt und die wichtigen gesetzlichen Leitplanken im Zivilgesetzbuch, in kantonalen Baugesetzen und anderen Reglementen verstreut sind.

Dieser Ratgeber greift die gängigsten Probleme zwischen Nachbarn auf und beschreibt die Lösungen, die schliesslich die Gerichte gefunden haben. Doch längst nicht immer ist der juristische Weg der beste. Nachbarn, die ihren Konflikt vor Gericht austragen, bleiben in der Regel benachbart und müssen auch nach dem Gang durch einen langwierigen Prozess einen alltäglichen Umgang miteinander finden. Grund genug, in diesem Buch nicht bei den juristischen Aspekten stehen zu bleiben. Der Ratgeber vermittelt Ihnen nicht nur das nötige Wissen über die rechtlichen Spielregeln rund um die Nachbarschaft, sondern hilft Ihnen auch dabei, Lösungen ausserhalb des Gerichtssaals zu finden.

Ich wünsche Ihnen beim Lesen der Geschichten aus der facettenreichen Welt des Nachbarrechts viel Spass und einige Aha-Erlebnisse!

Mathias Birrer
Mai 2017



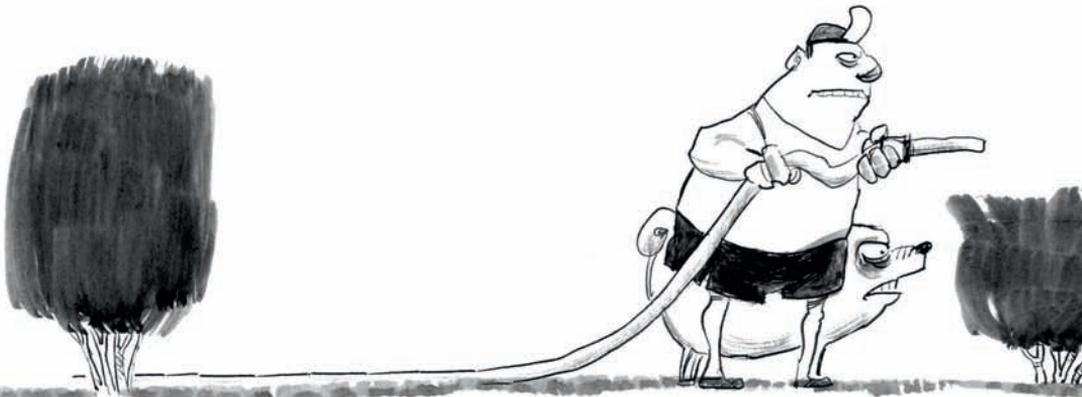
Einleitung: die Eckpunkte des Nachbarrechts

Von Konflikten unter Nachbarn lesen und hören Sie praktisch täglich. Das können lustige, berührende, aber auch tragische Geschichten sein – etwa die Streiterei zwischen zwei Nachbarn, die für die eine Seite tödlich endete. Und trotzdem: Ein eigenes Gesetz, das das Zusammenleben unter Nachbarn regelt, finden Sie in der Schweiz nicht.

Bevor Sie anhand von konkreten Fallbeispielen das Nachbarrecht in seiner ganzen Breite näher kennenlernen, erhalten Sie hier einen kurzen Überblick über die wichtigsten nachbarrechtlichen Begriffe und Grundsätze. Wollen Sie alles etwas detaillierter wissen, finden Sie im vierten Kapitel und im Glossar weiterführende Informationen.

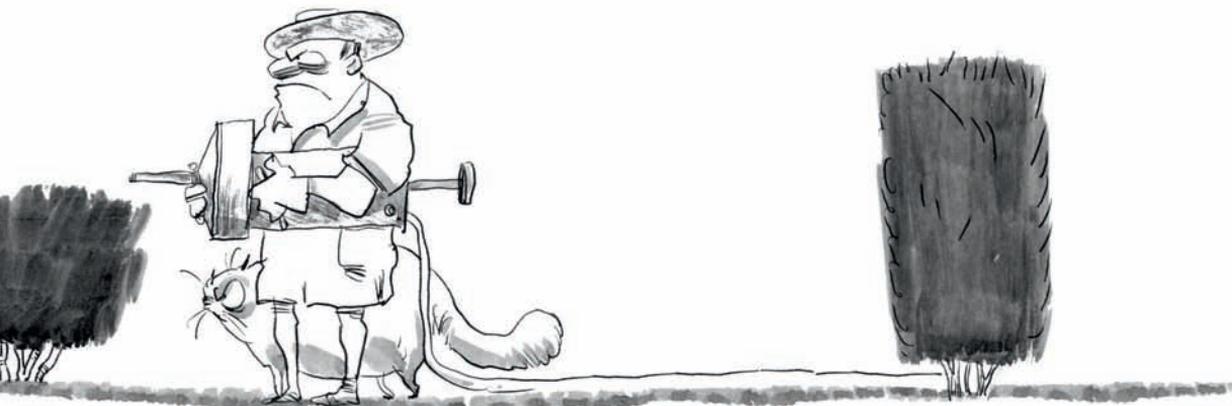
Öffentliches Recht und Privatrecht, Bundesrecht und kantonales Recht

Wie gesagt – ein einheitliches Nachbarrecht gibt es in der Schweiz nicht. Die für die Beziehung zu Ihrem Nachbarn, Ihrer Nachbarin wesentlichen Vorschriften finden Sie vielmehr in einer Vielzahl von privat- und öffent-



lich-rechtlichen Einzelgesetzen, die zum Teil vom Bund und zum Teil von den Kantonen oder den Gemeinden erlassen wurden. Bei dieser Gesetzeslage kommt es schnell einmal zu kantonalen oder kommunalen Unterschieden – das wird Sie kaum überraschen. Die folgende Zusammenfassung vereinfacht die Navigation in dieser recht verworrenen Gesetzeslage:

- Das öffentliche Recht regelt die Beziehung der Bürgerinnen und Bürger zum Staat, das Privatrecht die Beziehungen der Bürger untereinander. Die für das Nachbarrecht wesentlichen Bestimmungen finden Sie sowohl im Privat- als auch im öffentlichen Recht.
- Die Bestimmungen zum Privatrecht sind im Bereich des Nachbarrechts meist bundesrechtlicher Natur und finden sich im Schweizerischen Zivilgesetzbuch (ZGB). Eine Ausnahme bilden die Einführungsgesetze zum ZGB, von denen jeder Kanton eines erlassen hat. Hier finden sich zum Beispiel Regelungen zu Grenzabständen für Pflanzen und Einfriedungen, zu zulässigen Höhen von Pflanzen und Ähnliches. In dieser Hinsicht gibt es also Unterschiede von Kanton zu Kanton.
- Im öffentlichen Recht haben vor allem die kantonalen und kommunalen Gesetzesvorschriften Einfluss auf Ihre Rechte gegenüber dem Nachbarn. Das Eidgenössische Raumplanungsgesetz regelt nur die Grundsätze der Bebauung der Schweiz. Die konkreten Vorschriften für Ihren Neu- oder Umbau müssen Sie den kantonalen Baugesetzen und den kommunalen Bauordnungen entnehmen. Denn auch aus dem öffentlichen Recht können Sie Ansprüche für sich ableiten. Etwa, dass der Nachbar nicht höher bauen darf, als es die Bauordnung vorgibt



Was heisst «Nachbar»?

Unter einem Nachbarn versteht der Gesetzgeber nicht nur den direkt an Ihr Grundstück angrenzenden Eigentümer. Alle Personen, die ein Grundstück oder eine Wohnung in Ihrem Umfeld so nutzen, dass daraus Auswirkungen auf Ihr Zuhause entstehen, sind im Sinn des Gesetzes Ihre Nachbarn. Also zum Beispiel auch der Bund, der in der Nähe Ihres Hauses eine Autobahn bauen will.

Der Begriff Nachbar knüpft zudem nicht am Eigentum an. Auch Besitzer – also Personen, die eine Sache nur fest und dauerhaft innehaben, ohne sie ihr Eigentum nennen zu können – sind Ihre Nachbarn, etwa der Mieter der Nachbarwohnung oder die Mieterin, die zwar zwei Häuserzeilen entfernt wohnt, Sie aber immer pünktlich um 6.00 Uhr morgens mit ihren Trompetenklängen aus dem Schlaf reisst.

Zentraler Begriff: Immissionen

Immissionen sind wohl der häufigste Zankapfel unter Nachbarn. Unter einer Immission versteht das ZGB jede von einem benachbarten Grundstück ausgehende, sich bei Ihnen bemerkbar machende Einwirkung. Eine Immission kann also Lärm oder Gestank sein, aber auch der Entzug von Licht sowie Blätter, die vom Grundstück Ihres Nachbarn herübergeweht werden, und vieles mehr.

Gegen eine Immission können Sie sich nur wehren, wenn sie übermässig ist. Das ist die Immission dann, wenn sie über das hinausgeht, was auch eine durchschnittliche Drittperson am konkreten Ort für unakzeptabel halten würde.

In vielen Fällen definiert heute das öffentliche Recht, was beziehungsweise unzulässig ist. Solange die im öffentlichen Recht definierten Grenzwerte eingehalten werden, liegt in aller Regel keine übermässige Immission vor. Überschreiten beispielsweise die durch den Rückkühler verursachten Geräusche des benachbarten Spitalbaus die Lärmschutzwerte nicht und lässt sich dieser Rückkühler auch vernünftigerweise nicht so platzieren, dass Sie weniger gestört werden, können Sie sich dagegen mit dem ZGB nicht zur Wehr setzen.

Direkte Einwirkungen

Im Gegensatz zu einer Immission führt eine direkte Einwirkung immer zu einem unmittelbaren Bezug zwischen Ihrem Grundstück und demjenigen Ihres Nachbarn. Eine solche direkte Einwirkung ist zum Beispiel eine vom Nachbargrundstück zu Ihnen herüberwachsende Wurzel. Die Abgrenzung zu den Immissionen ist deshalb von Bedeutung, weil für direkte Einwirkungen andere Rechtsgrundsätze gelten.

Obligatorische und dingliche Rechte

Diesen beiden Begriffen begegnen Sie immer wieder, sobald von Grundstücken die Rede ist:

- Dingliche Rechte regeln die Beziehungen zwischen Sachen oder zwischen einer Sache und einer Person. Dabei handelt es sich um absolute Rechte, das heisst um Rechte, die gegenüber jedermann gelten.
- Obligatorische – oder vertragliche – Rechte sind demgegenüber Rechte, die nur zwischen denjenigen Personen gelten, die sie zwischen sich vereinbart haben.

Das im Nachbarschaftsrecht wohl wichtigste dingliche Recht ist die Grunddienstbarkeit. Mit ihr wird einem Grundstück ein Recht zulasten eines anderen Grundstücks eingeräumt – zum Beispiel ein Näherbaurecht. Der Eigentümer des belasteten Grundstücks ist verpflichtet, dem Eigentümer des berechtigten Grundstücks dieses Recht zu gewähren. Ist Ihr Grundstück also mit einem Näherbaurecht belastet, müssen Sie Ihrem Nachbarn unabhängig von seiner Person das Recht gewähren, näher als gesetzlich vorgesehen an Ihre Grenze zu bauen. Weil die Grunddienstbarkeit mit dem Grundstück verbunden ist, erwerben Sie die Pflicht, das Recht zu dulden, mit dem Kauf des Grundstücks. Welches Grundstück mit welchem Recht belastet oder begünstigt ist, können Sie dem Grundbuch entnehmen. Darin sind alle dinglichen Rechte verzeichnet.

So finden Sie sich in diesem Buch zurecht

Dieser Ratgeber ist in vier Kapitel gegliedert:

- Im ersten Kapitel finden Sie die typischen Konfliktsituationen unter Nachbarn anhand von Beispielen aus der Gerichtspraxis beschrieben, jeweils ergänzt mit kurzen rechtlichen Erläuterungen. Vertiefende Ausführungen zu den immer wieder vorkommenden Begriffen finden Sie im vierten Kapitel.
- Im zweiten Kapitel dreht sich alles ums Nachbarrecht im Mehrfamilienhaus. Auch Stockwerkeigentümerinnen und Mieter sind ja Nachbarn. Die Rechtsverhältnisse, unter denen sie im gemeinsamen Haus zusammenleben, geben ihnen aber im Konfliktfall noch etwas mehr beziehungsweise andere Möglichkeiten.
- Kapitel drei zeigt auf, wie Sie sich im Konfliktfall mit und ohne Gericht mit Ihrem Nachbarn auseinandersetzen und hoffentlich einigen können. Verschiedene Methoden und Verfahren werden ebenso dargestellt wie die Klagemöglichkeiten.
- Das vierte Kapitel «Etwas genauer, bitte – der juristische Hintergrund» soll Ihnen die nachbarrechtlichen Themen aus juristischer Sicht näherbringen. Es zeigt Ihnen zudem, nach welchen Kriterien die Sachverhalte beurteilt werden und nach welchem Raster die juristischen Verfahren ablaufen.

Im Anhang schliesslich finden Sie ein Glossar mit den wichtigsten Fachbegriffen sowie eine Sammlung ausgewählter Gesetzesartikel und nützliche Adressen.



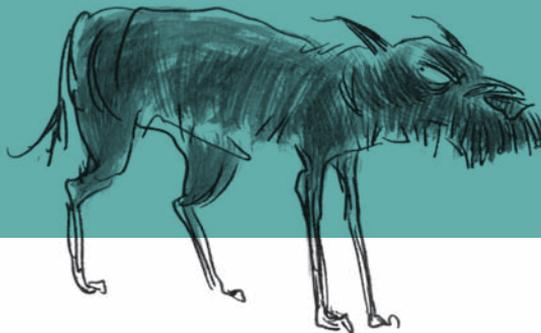




Worüber Nachbarn streiten

1

Die Ursachen für Streit und Uneinigkeit zwischen Nachbarn sind so vielfältig wie das Leben. Kaum etwas, das nicht zum Konflikt führen könnte. Die folgende, in Kategorien gegliederte Zusammenstellung von realen Fällen verschafft Ihnen einen Überblick. Und die in kurzen Worten wiedergegebene Rechtsprechung vermittelt Ihnen ein Gefühl dafür, wie die Gerichte in Ihrer eigenen Situation entscheiden könnten.



Störfaktor Garten

Nichts ist schöner als die wohlverdiente Ruhe im eigenen gepflegten Garten – wenn da nur der Nachbar nicht wäre. Seine Pflanzen lässt er wuchern, die Bäume in den Himmel wachsen und das Unkraut grassiert in übelster Weise. Pflanzen sind einer der häufigsten Streitpunkte zwischen Nachbarn. Was für den einen eine schöne Naturwiese darstellt, ist für die andere Wildwuchs und die pure Bedrohung für ihren englischen Rasen.

Was man darf und was man zu unterlassen hat und wie man sich wehren kann, wens dann mit der Garten- oder Balkonbepflanzung doch einmal zu weit geht, damit beschäftigen sich die folgenden Seiten. Weil die Möglichkeiten insbesondere auch davon abhängen, wo eine Pflanze steht, orientiert sich die Darstellung an den Standorten der Störenfriede.



ACHTUNG *Auch wenn es sich bei den folgenden Urteilen um «typische Fälle» handelt, dürfen Sie diese nicht eins zu eins auf Ihre eigene Situation übertragen. Zu gross ist die Rolle, die die konkreten Details jedes einzelnen Falls bei der rechtlichen Beurteilung spielen. Hinzu kommt, dass es für Pflanzen viele kantonale Bestimmungen gibt. Und schliesslich haben die Gerichte einen grossen Ermessensspielraum. Welche vermeintliche Kleinigkeit in Ihrem Fall ausschlaggebend sein*

GERICHTSURTEILE BILDEN DIE RICHTSCHRUR

Die Abwägungen und Begründungen in gerichtlichen Urteilen sind oft umfangreich und für Sie wohl kaum von besonderem Interesse. Im Folgenden wird daher die Argumentation der Gerichte knapp zusammengefasst wiedergegeben. Wollen Sie mehr wissen, finden Sie die Urteile meist online – diejenigen des Bundesgerichts unter www.bger.ch, die kantonalen auf den Seiten der kantonalen Gerichte.

Um unnötige Wiederholungen zu vermeiden, wird auch auf die Erklärung von Fachbegriffen etc. verzichtet. Was diese genau bedeuten, können Sie im Glossar im Anhang nachlesen. ■