

## STUDER

ANWÄLTE UND NOTARE

## Übermässige Immissionen im Nachbarrecht

**Was muss ich als Nachbar alles dulden? Kann ich mich als Nachbar wehren, wenn ich mich durch Rauch oder Russ eines Gewerbes, lästige Dünste oder herabfallendes Laub des Nachbarn oder durch Lärm oder Erschütterungen, verursacht durch den Betrieb eines benachbarten Gewerbes, gestört fühle? Wie sieht es aus, wenn als Folge von Bautätigkeiten der Zugang von Passanten und Kunden zum Ladengeschäft behindert wird? Solche und andere Fragen regelt das Nachbarrecht.**

### 1. Funktion und Begriff des Nachbarrechts

Die Freiheit des einen hat seine Grenze in der Freiheit des anderen. Dieser Grundsatz gilt auch und insbesondere im Verhältnis unter Nachbarn. Die nachbarrechtlichen Bestimmungen grenzen die Freiheiten der Nachbarn gegeneinander ab. Die Beschränkung des einen Nachbarn stellt einen Schutz für den anderen dar.

Unter Nachbarrecht versteht man die Gesamtheit aller Vorschriften, welche den Grundeigentümern bei der Nutzung und Ausübung ihres Eigentums Schranken auferlegen.

### 2. Rechtsquellen im Nachbarrecht

Die nachbarrechtlichen Bestimmungen sind zum Teil zivilrechtlicher und zum Teil öffentlichrechtlicher Natur. Ferner findet man nachbarrechtliche Bestimmungen auf eidgenössischer, kantonaler und kommunaler Ebene.

Gerade bei Lärmimmissionen kommt der eidgenössischen Umweltschutzgesetzgebung und der Lärmschutzverordnung eine hohe Bedeutung zu.

Der vorliegende Artikel will sich jedoch nur mit der Frage übermässiger Immissionen im Nachbarrecht und in diesem Zusammenhang mit dem Gesetzeswortlaut von Art. 684 ZGB (siehe Kasten) befassen.



André Keller

### 3. Arten von Immissionen

Man unterscheidet verschiedene Arten von Immissionen, d.h. Einwirkungen:

#### a.) Körperliche (materielle) Einwirkungen

Es sind dies Einwirkungen durch feste Stoffe (z.B. Rauch oder Russ eines Gewerbes oder beim Grillieren, herabfallendes Laub im Herbst oder Fallobst), durch gasförmige Stoffe (z.B. lästige Dünste) oder durch eine Form von energetischen Übertragungen (z.B. Lärm oder Erschütterungen, verursacht durch den Betrieb eines Gewerbes, durch Menschen oder Tiere).

#### b.) Ideelle (moralische) Einwirkungen

Ideelle Einwirkungen beeinträchtigen den Nachbarn moralisch in seinem psychischen Wohlbefinden und rufen bei ihm z.B. Abscheu, Ekel oder Angst hervor. Der Betrieb eines feuer- und explosionsgefährlichen Gewerbes, eine ausgesprochen hässliche, das ästhetische Befinden stark verletzende Baute oder die gewerbliche Benutzung einer Wohnung als Dirnenabsteige können Beispiele solcher ideeller Einwirkungen sein.

#### c.) Negative Einwirkungen

Negative Einwirkungen sind solche infolge Fernhaltens nützlicher Einflüsse vom Nachbargrundstück (z.B. Entzug von Licht und Sonnenschein oder das Versperren der Aussicht durch hohe Bäume) oder die Behinderung des Zugangs für Sachen und Menschen (z.B. das Behindern des Zugangs von Passanten und Kunden zum Ladengeschäft als Folge von Bautätigkeiten).

### 4. Übermässige Immissionen

Verboten sind nur übermässige Immissionen auf das Nachbargrundstück, währenddem nicht übermässige Immissionen vom Nach-

barn zu dulden sind. Die entscheidende Frage ist somit, ob eine Immission übermässig und damit verboten ist oder nicht.

Es muss in jedem Einzelfall abgeklärt werden, ob die konkret auftretenden Immissionen das zulässige Mass überschreiten und deshalb nicht mehr geduldet werden müssen. Die Beurteilung der Übermässigkeit liegt immer auch im Ermessen der entscheidenden Behörde. Immerhin hat die entscheidende Behörde bei der Beurteilung der Übermässigkeit folgende massgeblichen Beurteilungskriterien zu berücksichtigen:

#### a.) Lage der Grundstücke

In die Beurteilung sind die örtlichen Verhältnisse (wie Stadt, Land, Vorort, Industriegebiet, Landwirtschaftszone, Wohnzone, Charakter der weiteren Grundstücksumgebung, etc.) einzubeziehen.

#### b.) Beschaffenheit der Grundstücke

Bei der Beurteilung der Übermässigkeit sind auch die natürlichen Gegebenheiten (Topographie) und der Verwendungszweck der betroffenen Grundstücke zu berücksichtigen.

#### c.) Ortsgebrauch

Eine in einer bestimmten Gegend ortsübliche Immission wird normalerweise als erträglich empfunden und ist zu dulden. Der Ortsgebrauch und die damit verbundene Duldungspflicht können sich jedoch mit der Zeit verändern, wodurch auch das Mass der in dieser Gegend zu duldenen Einwirkungen verändert wird. Eine solche Veränderung des Ortsgebrauchs wird jedoch nicht leichtfertig angenommen.

## Art. 684 ZGB

1 Jedermann ist verpflichtet, bei der Ausübung seines Eigentums, wie namentlich bei dem Betrieb eines Gewerbes auf seinem Grundstück, sich aller übermässigen Einwirkung auf das Eigentum des Nachbarn zu enthalten.

2 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 Erschütterung.

#### *d.) Objektives Empfinden eines Durchschnittsmenschen*

Massgebend ist das Empfinden eines Durchschnittsmenschen und nicht die individuelle Ansicht des betroffenen Grundeigentümers. Eine Einwirkung gilt demzufolge nur dann als übermässig, wenn sie von jedermann, der sich in der Lage des Betroffenen befände, so empfunden würde.

#### **5. Verhältnismässigkeit**

Wenn die entscheidende Behörde bei ihrer Beurteilung zum Schluss kommt, dass die konkret auftretende Immission übermässig und damit grundsätzlich verboten ist, hat sie zusätzlich das Verhältnismässigkeitsprinzip zu berücksichtigen. Dieses besagt, dass die mildeste, noch taugliche Massnahme zu ergreifen ist. Anstatt ein gänzlich Verbot auszusprechen, kann es genügen, die Immission einzuschränken, so dass sie nicht mehr als übermässig einzustufen ist.

#### **6. Zum Abschluss zwei Beispiele aus der Gerichtspraxis**

##### *a.) Immission durch Herdengeläut*

Weideplätze einer Viehherde befanden sich in nächster Nähe des Hauses des Klägers. Das Herdengeläut von den Weideplätzen brachte den Kläger derart um den Schlaf, dass er nur noch seinen auswärtigen Wohnsitz benützte. Das Bundesgericht nahm eine Interessenabwägung vor. Der Kläger hatte das Interesse, durch das Herdengeläut nicht im Schlaf gestört zu werden (gesundheitliche Interessen), der lärmigen Stadt zu ent-

fliehen und die Freizeit in der ruhigen ländlichen Umgebung zu verbringen. Der beklagte Viehhalter berief sich auf das Brauchtum und die Bedürfnisse der einheimischen Landbevölkerung. Der Viehhalter konnte das Vieh durch Elektrozäune nicht mit völliger Sicherheit am Verlassen der Weide hindern. Als Vieheigentümer habe er ein Interesse, das Vieh mit Glocken auszurüsten, weil ansonsten das entlaufene Vieh nicht leicht wieder zu finden wäre.

Das Bundesgericht entschied auf übermässige Immission. Dem Viehhalter wurde verboten, auf der Parzelle, welche dem Haus des Klägers am nächsten war, nachts mit Glocken versehenes Vieh weiden zu lassen. Ferner wurde der Viehhalter verpflichtet, die Viehtränke an das entfernte andere Grundstückende zu verlegen. Aufgrund des Verhältnismässigkeitsprinzips durfte das Vieh auf anderen Parzellen jedoch weiterhin Glocken tragen, allerdings nur solche eines kleinen Geläutetyps.

##### *b.) Immission durch herab fallende Blätter und Äste*

Wer in einem Wohn- und Gartenquartier mit Baumbeständen wohnt, muss nach einem Entscheid des aargauischen Obergerichts in Kauf nehmen, dass der Wind Blätter, Nadeln, Samen, Tannenzapfen und dürre Äste über die Grundstücksgrenze weht, wodurch Dachrinnen und Abflussrohre verstopft werden. Selbst ein erheblicher Blätter- und Ästewurf stellt bei lockeren Einfa-

milienhaussiedlungen keine übermässige Immission dar.

Da solche Immissionen nicht als übermässig gelten und zu dulden sind, muss der Baueigentümer auch nicht für die Kosten der Beseitigung der zugewehten Blätter und Äste oder für die Reinigungskosten von Dachrinnen und Abflussrohren aufkommen.

Pflanzen, welche den kantonalen Abstandsvorschriften entsprechen, von denen aus aber regelmässig grosse Mengen von Blättern und Ästen aufs Nachbargrundstück geweht werden, verursachen grundsätzlich keine übermässigen Immissionen. Wenn überhaupt, dann werden solche Einwirkungen von der Gerichtspraxis nur in Ausnahmefällen als übermässig betrachtet, denn die kantonalen Abstandsvorschriften sind Ausdruck des Ortsgebrauchs und die Immissionen folglich noch zu dulden.

Gerne steht Ihnen lic.iur. André Keller, Rechtsanwalt, für persönliche Auskünfte und Beratungen bei rechtlichen Fragestellungen in den Büroräumlichkeiten von Studer Anwälte und Notare, Hintere Bahnhofstrasse 11A, 5080 Laufenburg, zur Verfügung. André Keller war vor seinem Wechsel zu Studer Anwälte und Notare unter anderem als Rechtskonsulent beim Hauseigentümergeverband des Kantons Aargau tätig.

Kontaktmöglichkeiten: 062 869 40 69 oder E-Mail: [andre.keller@studer-law.com](mailto:andre.keller@studer-law.com)