

**Rechtsanwalt Thomas Leuner**

## **Rechtstipp Nachbarrecht Nr. 1**

### **Grundstücksbeeinträchtigungen und Immissionen**

**Stichworte:** Immissionen, Emissionen, schädliche Anlagen, Entziehung von Licht, Erschütterung, Stützmauern, Bäume und Pflanzen, Überstand, Anries und Wasserablauf

Die Grundstücksbeeinträchtigung im Nachbarrecht kann man in zwei Konfliktbereiche einteilen: Auf der einen Seite gibt es die sogenannten Immissionen, also Einwirkungen, die durch die Nutzung des Nachbargrundstücks entstehen, wie zum Beispiel Verschattung, Gerüche oder Lärm, siehe Art. 684 ZGB.

Auf der anderen Seite stehen Einwirkungen auf den Grund und Boden selbst, als unmittelbare Folgen etwa von Grabungen, Erschütterungen, Wasserablauf oder Pflanzenüberstand, siehe Art. 686 ff. ZGB und die kantonalen Vorschriften.

In der anwaltlichen Praxis unterscheiden sich diese beiden Bereiche des Grundstücksnachbarrechts deutlich, insbesondere wenn die Abwehransprüche gegen den Nachbarn auch gerichtlich durchgesetzt werden sollen.

Für das Mandat bei Einwirkung durch Immissionen vom Nachbargrundstück steht die Beschaffung der notwendigen Beweise im Mittelpunkt. Denn die Einwirkung auf das Grundstück muss von einer übermässigen Intensität sein, und zwar aus der Sicht eines durchschnittlichen Menschen und unter Berücksichtigung des Ortsgebrauchs. Nur dann besteht eine Klagemöglichkeit nach Art. 679 ZGB, und dem Nachbarn (auch Pächtern/Mieter) können bei der Grundstücksnutzung durch Gerichtsurteil Einschränkungen auferlegt werden.

Für die Beweisbeschaffung bei Lärm ist zum Beispiel eine grobe Messung mit der Natel-App ein erster Ansatz. Als Beweisgrundlage für ein Klageverfahren dürfte das aber nicht ausreichen. Gerade bei dauerhaften Immissionen müssen aufwendige 24-Stunden-Lärmmessungen durchgeführt oder Lärmprotokolle geführt werden.

Ähnliche Schwierigkeiten gibt es zum Beispiel bei Staubemissionen, Hundegebell und störendem Lärm von Betrieben. Besonders problematisch ist dabei der Einsatz von

Überwachungskameras oder Videoaufnahmen zur Beweissicherung. In der Regel dürften Geräusch- und Tonprotokolle für den Beweis von Immissionen ausreichen. Die Angabe von Zeugen und entsprechende Protokolle sind natürlich möglich.

Spezielle Beweisprobleme ergeben sich auch durch Immissionen bei Bauarbeiten auf dem Nachbargrundstück. Der Begriff Nachbargrundstück bedeutet übrigens nicht, dass das Immissionen verursachende Grundstück unmittelbar an das eigene Grundstück angrenzen muss. Ein bausachverständiges Gutachten wird man meist nicht vermeiden können, insbesondere wenn die eigene Bausubstanz betroffen ist oder das Erdreich auf dem eigenen Grundstück destabilisiert wird. Ein solches Gutachten ist dann auch für eine möglicherweise notwendige Schadensersatzklage verwendbar, wenn bereits Schäden auf dem Grundstück entstanden sind.

Im Grundsatz sind in diesen Fällen auch Präventivklagen möglich – oder Unterlassungsklagen, wenn die Immissionen sich zu wiederholen drohen oder unmittelbar bevorstehen. Zu berücksichtigen ist aber, dass die Ansprüche der übermässigen Immissionen verjähren können, Art. 60 Abs. 1 OR.

Die Ansprüche aus dem Eigentum an der Liegenschaft selbst sind Eigentumsfreiheitsklagen, Art. 641 ZGB bzw. Klagen auf Besitzstörung, Art. 928 ZGB. Das heisst, es liegt ein unmittelbarer Eingriff in das Grundstückseigentum bzw. in den Besitz durch den Nachbarn vor.

Diese Abwehrmöglichkeiten der Eigentumsfreiheitsklage verjähren nicht, weil das Eigentum im Grundsatz immer vor fremden Eingriffen geschützt ist. Anders ist es bei der Klage auf Besitzstörung. Eingriffe in den Besitz aus verbotener Eigenmacht unterliegen der Verjährung von einem Jahr.

Klassische Beispiele für Eigentumsfreiheitsklagen: Der Nachbar nutzt Teile des eigenen Grundstücks mit einem Gebäude (Überbau); es wird bei Bauarbeiten eine Grenzeinrichtung beschädigt oder zerstört; Früchte von überragenden Ästen müssen geerntet oder eindringende Wurzeln gekappt werden. Zu diesen Ansprüchen aus dem Grundstückseigentum gehören auch die Verletzung der Abstandsflächen bei nachbarlichen Pflanzungen und Bäumen sowie der baulichen Abstandsflächen.

Für das gesamte auf das Eigentum bezogene Nachbarrecht besteht der Vorbehalt der kantonalen Regelung. Das bedeutet: Wenn es kantonale Regelungen zum Nachbarrecht gibt – ob im Zivilrecht (meist im Einführungsgesetz des ZGB der Kantone) oder auch

imöffentlich-rechtlichen Baurecht (u.a. in den Raumplanungsgesetzen), gehen diese Regelungen vor. Auch mögliche dortige Verjährungsfristen oder Fristen der Verwirkung haben Vorrang.

Was zunächst einfach scheint, etwa das Kappungsrecht bei Ästen und Wurzeln, ist in der Praxis doch ein aufwendigeres Verfahren. Konkret muss der Nachbar angeschrieben werden, die Art und Weise der Kappung geklärt und möglichst eine einvernehmliche Regelung gefunden werden. Auch können kantonale Strassengesetze zu beachten sein oder es ist auf besonders geschützte Pflanzenarten Rücksicht zu nehmen.

Wie sich aus dieser komplizierten Rechtslage mit Bundesrecht und kantonalem Recht, öffentlichem und privatem Recht ergibt, ist der anwaltliche Beratungsbedarf bei diesen Nachbarstreitigkeiten relativ hoch, auch wenn häufig der wirtschaftliche Wert der Grundstücksbeeinträchtigung schwer zu bemessen ist.

-----

**Dieser Rechtstipp sind mit grösster Sorgfalt zusammengestellt worden, jedoch kann keine anwaltliche Haftung für die Richtigkeit der gemachten Angaben und Rechtsmeinungen übernommen werden. Falls Sie Fragen und Anregungen haben, können Sie sich gerne per E-Mail melden. [kanzlei@raleuner.ch](mailto:kanzlei@raleuner.ch)**