

IMMISSIONEN IM NACHBARRECHT WIE LÄRM, RAUCH, SCHATTEN

Was muss toleriert werden? Wo sind die Grenzen?

Das eigene Haus oder die eigene Wohnung möchte man in Ruhe und ohne Einwirkungen der Nachbarn geniessen können. Doch die Nachbarn auf umliegenden Grundstücken oder innerhalb des Gebäudes sind ebenfalls frei, ihre Räumlichkeiten zu nutzen. Die eigene Nutzung findet dort ihre Grenzen, wo sie zu übermässigen Einwirkungen bei den Nachbarn führt. Wann ist dies der Fall? Und was kann getan werden, wenn die Immissionen eines Nachbarn dieses Mass überschreiten?

■ Von Roman Wyrsch, MLaw, Rechtsanwalt, Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht, Mediator SAV

Die nachbarrechtliche Klage

Gemäss Art. 641 ZGB kann, wer Eigentümer einer Sache ist, in den Schranken der Rechtsordnung über sie nach seinem Belieben verfügen. Er hat dabei das Recht, sie mit der sogenannten Eigentumsfreiheitsklage von jedem, der sie ihm vorenthält, herauszuverlangen und jede ungerechtfertigte Einwirkung abzuwehren.

Mit der nachbarrechtlichen Klage nach Art. 679 ZGB kann er sich gezielt gegen störende Nachbarn zur Wehr setzen, die ihr Eigentumsrecht durch Verursachung übermässiger Immissionen (Art. 684 ZGB: Luftverunreinigung, übler Geruch, Lärm, Schall, Erschütterung, Strahlung oder durch den Entzug von Besonnung oder Tageslicht) überschreiten.

Die Besitzschutzklage

Aber auch ein Mieter darf über seine gemieteten Räumlichkeiten verfügen, da sich der Vermieter durch den Mietvertrag verpflichtet, dem Mieter diese vollständig zum Gebrauch zu überlassen. Auch ein Mieter kann sich daher gegen ungerechtfertigte Einwirkungen wehren, muss dies indes auf dem Weg der Besitzschutzklage nach Art. 928 ZGB tun.

Diese Vorgehensarten stehen grundsätzlich bei Immissionen aller Art zur Verfügung. Doch sind bei den einzelnen Einwirkungen Besonderheiten zu beachten.

Lärm

Lärm ist diejenige Immission, mit welcher Eigentümer sich am meisten befassen müssen. Er bietet ein grosses Konfliktpotenzial. Die Grenze, welcher Lärm zu tolerieren ist und welcher Lärm nicht mehr hingenommen werden muss, ist allerdings fließend, und eine allgemeingültige Antwort existiert nicht.

WICHTIGER HINWEIS



Planerisch und baulich soll verhindert werden, dass zum Beispiel inmitten eines Wohnquartiers fest installierte Lärmquellen errichtet werden können, die eine übermässige Lärmbelastung verursachen. Dabei spielt nicht nur die Zonenzugehörigkeit eine Rolle (z.B. wird innerhalb einer Wohnzone kein Industriebetrieb bewilligt), sondern auch die Intensität des Lärms, der auf das Minimum beschränkt werden soll. Diese Vorgaben sind allerdings nur auf bauliche Installationen massgeschneidert und beispielsweise nicht auf Personenlärm.

Anordnungen zu Lärmimmissionen

Konkrete Anordnungen, wann und wie Lärm erlaubt ist, finden sich im Grundsatz im Zivilgesetzbuch, in der Polizeiverordnung bzw. allenfalls im Gemeindefreglement und schliesslich in der Hausordnung oder im Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft.

So verbietet Art. 684 ZGB nicht generell Immissionen von einem Grund-

stück auf das andere, sondern nur dann, wenn sie zu einer übermässigen Einwirkung auf das Eigentum des Nachbarn führen. Was allerdings genau als übermässig gilt und was nicht, ist auslegebedürftig. Im Streitfall hat hierüber ein Gericht zu befinden.

Das Gericht nimmt dabei eine Interessenabwägung vor und hat dabei das Interesse des Störers an der Lärmzeugung und die Beeinträchtigung des Gestörten abzuwägen. Hierbei muss es von einem Empfinden ausgehen, wie es ein durchschnittlicher Mensch in der konkreten Situation empfinden würde.

RECHTSTIPP



Bei einer gerichtlichen Beurteilung fällt regelmässig ins Gewicht, welche Intensität und Dauer der Lärm aufweist, zu welcher Tageszeit er auftritt, und schliesslich auch die Art des Lärms. Denn es macht für das menschliche Empfinden und beispielsweise die Schlafqualität einen Unterschied, wie der Lärm auftritt. Das Zuschlagen einer Autotür wird deutlicher wahrgenommen als ein konstantes Verkehrsrauschen.

Polizei- und Gemeindeverordnungen

Deutlich konkreter sind die Vorgaben in der Polizeiverordnung bzw. den Verordnungen der Gemeinde. In diesen sind regelmässig ganz konkrete Zeiten vorgegeben, zu welchen die Verursachung von Lärm verboten ist. Meist

werden diese Vorgaben in die Hausordnung bzw. das Reglement der Stockwerkeigentümer übernommen.

Allgemeine Ruhezeiten

Abhängig von der Gemeinde gilt an den meisten Orten eine Nachtruhe von 22.00 bis 6.00 Uhr. Zu dieser Zeit ist die Verursachung von Geräuschen natürlich nicht vollständig verboten, doch sind solche auf Zimmerlautstärke zu beschränken, sodass keine Nachbarn gestört werden. Meist legen die Reglemente am Mittag zwischen 12.00 und 13.00 Uhr eine weitere Ruhezeit fest, während welcher etwa keine lärmigen Handwerksarbeiten vorgenommen werden dürfen oder der Rasen nicht gemäht werden darf.

PRAXISBEISPIEL



Wollen Sie ein Fest veranstalten, welches nicht bereits um 22.00 Uhr endet, so verstösst dies gegen die Polizeiordnung und allenfalls die Hausordnung. Sind die Nachbarn vorgängig informiert und einverstanden, lassen sich allenfalls Probleme vermeiden, indem keiner der Nachbarn die Polizei alarmiert. Grundsätzlich gilt die Polizeiordnung aber uneingeschränkt, und ein Anrecht auf nächtlichen Lärm steht keinem zu. Indem Sie die Nachbarn informieren, zeigen Sie aber, dass Ihnen die Lärmverursachung bewusst ist, diese einmalig bzw. aussergewöhnlich ist und Ihnen die Lärmvorschriften bekannt sind.

Kinderlärm

Gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist in Wohnzonen der Lärm von Kindern zu tolerieren. Das bedeutet, dass Kinderlärm zu Tageszeiten grundsätzlich nicht übermässig ist, wobei aber übermässiger Lärm (z.B. das Hüpfen von Kindern in einer Wohnung) nicht hinzunehmen ist.

Tierlärm

Auch für Tierlärm gilt, dass nur übermässiger Lärm unzulässig ist. Das Bellen eines Hundes, der nur bellt, wenn der Postbote klingelt, ist – anders als das Gebell eines Hundes, der stundenlang tagsüber oder sogar

in der Nacht bellt – nicht übermässig. Die Anzahl Hunde, welche in einer Wohnung bzw. in einem Haus gehalten werden dürfen, ist zudem begrenzt, und nötigenfalls muss die Gemeinde einschreiten.

Eingreifen der Gemeinde

Wenn Sie sich gegen Lärm zur Wehr setzen möchten, muss dies aber nicht zwingend mittels einer der eingangs genannten Klagen geschehen. Teilweise sind Lärmquellen bewilligungspflichtig, weshalb auch die Gemeinde eingeschaltet werden kann, wenn diese dem Lärmschutz zu wenig Beachtung geschenkt hat.

PRAXISBEISPIEL



So gelten beispielsweise für die Installation einer Wärmepumpe die öffentlich-rechtlichen Vorgaben, die eine möglichst starke Lärmbeschränkung verlangen.

Zudem hat die Gemeinde auch einzugreifen, wenn sich zum Beispiel die Lärmimmissionen eines benachbarten Gartenrestaurants allmählich verstärken.

Juristischer Rat

Ob auf öffentlich-rechtlichem Wege oder mit einer der eingangs genannten Klagen vorgegangen werden soll, hängt von vielen Faktoren ab. Es ist daher auf jeden Fall empfehlenswert, sich juristisch beraten zu lassen.

Rauch und üble Gerüche

Obwohl auch vereinzelt der Rauch einer Feuerstelle störend sein kann, betreffen die meisten Streitfälle Zigarettenrauch aus der nachbarlichen Wohnung. In der Schweiz ist das Rauchen in Mietwohnungen grundsätzlich erlaubt. Ein Rauchverbot im Mietvertrag entfaltet selbst dann keine Wirkung, wenn der Mieter dem Rauchverbot mit seiner Unterschrift auf dem Vertrag zugestimmt hat.

Rücksichtsgebot

Auch hier ist allerdings zu berücksichtigen, dass die übermässige Belastung



der Nachbarn nicht erlaubt ist. Der Mieter ist gemäss Art. 257f Abs. 2 OR gesetzlich verpflichtet, auf Hausbewohner und Nachbarn Rücksicht zu nehmen. Wer daher in der Wohnung oder auf seinem Balkon raucht, hat dies in einem Masse zu tun, durch welches der Nachbar nicht übermässig gestört wird.

WICHTIGER HINWEIS



Ununterbrochenes Kettenrauchen auf dem Balkon dürfte als klarer Verstoss gegen die Rücksichtnahmepflicht gelten, falls die Nachbarn in der Nutzung ihrer Wohnung auf unzumutbare Weise gestört werden.

Verletzung des Rücksichtsgebots

Verletzt ein Mieter wiederholt das Rücksichtsgebot, kann im schlimmsten Fall die Kündigung ausgesprochen werden. Dies ist aber nur dem Vermieter möglich. Es lohnt sich daher, bei einem unbelehrbaren Nachbarn auch einmal die Verwaltung bzw. den Ver-



ZGB erhoben werden kann, auch wenn der Lichtenzug möglicherweise besonders schwer wiegt.

RECHTSTIPP



Gegen eine noch nicht erstellte Baute ist eine zivilrechtliche Klage allerdings dann möglich, wenn die Immission derart schwerwiegend ist, dass der gesetzliche Minimalschutz (Art. 684 ZGB) nicht mehr gewährleistet ist. Dies ist aber nur in ganz schweren Fällen denkbar. Bei unterschrittenen Grenzabständen oder Gebäudehöhen kann je nach Kanton Einsprache oder Rekurs gegen das Bauvorhaben erhoben werden.

Anders sieht der Fall aus, wenn zum Beispiel Pflanzen zu einem übermässigen Schattenwurf oder Laubfall führen. Die diesbezügliche rechtliche Situation wird auf Seite 6 behandelt.

Fazit

Das Gesetz stellt nicht nur eine Handvoll zivilrechtlicher Vorgehensweisen zur Verfügung, um übermässige Immissionen von Nachbarn zu verhindern, sondern meist steht nebst einer Klage auch ein öffentlich-rechtliches Vorgehen offen, sodass die Behörden einschreiten und die Ursachen einer übermässigen Immission prüfen müssen.

Es lohnt sich auf jeden Fall, bei übermässigen Immissionen zunächst das Gespräch mit dem Verursacher zu suchen. Wenn sich dieser weigert, sein Verhalten anzupassen, und die Immissionen andauern, so muss überlegt werden, ob der öffentlich-rechtliche Weg beschritten oder mittels einer der eingangs genannten Klagen privatrechtlich vorgegangen werden soll. Eine juristische Beratung ist hierbei empfehlenswert.

AUTOR



Roman Wyrsch, MLaw, Rechtsanwalt, Mediator SAV, Rechtsanwalt im Bau- und Immobilienrecht, Partner in der Kanzlei Rechtskraft Advokatur & Business Coaching in Zürich.

mieter einzuschalten, damit der Druck auf den Mieter steigt. Es ist aber auch ein direktes Vorgehen gegen den Mieter mit den eingangs erwähnten Klagemöglichkeiten möglich, so wie diese gegen einen Wohnungseigentümer zur Verfügung stehen.

Geruchsbelästigungen

Ähnlich sieht die Situation bei üblen Gerüchen aus der Nachbarschaft aus. Wie man sich hiergegen zur Wehr setzt, hängt regelmässig von der Geruchsquelle ab. Typische Fälle sind, dass der Nachbar Tiere hält, die einen Eigengeruch haben, oder aber dass deren Mist so gelagert wird, dass er zu Geruchsimmissionen beim Nachbarn führt.

Meist gibt es hierzu öffentlich-rechtliche Vorschriften, welche zu beachten sind (z.B. Beschränkung der Anzahl Tiere). In einem ersten Schritt lohnt es sich daher oftmals, sich mit der Gemeinde in Verbindung zu setzen, wenn der Nachbar nichts von sich selbst aus unternimmt.

Schatten

Mit der Revision des ZGB im Jahr 2012 wurde Art. 679 ZGB um einen zweiten Absatz ergänzt. Dieser lautet:

Entzieht eine Baute oder eine Einrichtung einem Nachbargrundstück bestimmte Eigenschaften, so bestehen die vorstehend genannten Ansprüche nur, wenn bei der Erstellung der Baute oder Einrichtung die damals geltenden Vorschriften nicht eingehalten wurden.

Darunter ist in erster Linie der Entzug von Besonnung und Lichteinfall gemeint, aber allenfalls auch eine Aussicht. Sofern dieser Entzug durch Bauten oder Einrichtungen – also nebst Gebäuden beispielsweise auch Verkehrswege etc. – verursacht wird, so steht die nachbarschaftliche Klage nicht zur Verfügung. In diesem Sinne bedeutet Art. 679 Abs. 2 ZGB im Endeffekt, dass gegen eine bestehende Baute, die die vorgeschriebenen Abstände und zulässige Gebäudehöhe einhält, keine Klage gemäss Art. 679