

# Wenn Nachbarn streiten

**WEGRECHTE, GRENZABSTÄNDE, IMMISSIONEN** Die landwirtschaftliche Bevölkerung hat infolge ihres engen Bezugs zum eigenen Grund und Boden selten Gelegenheit einem Nachbarschaftsstreit örtlich auszuweichen. Differenzen oder gar Streitereien unter Nachbarn um Wegrechte, Grenzabstände oder Immissionen sind gang und gäbe und vielfach sind diese schwierig zu schlichten.



Peter Bürki

Nachbarn stehen sich räumlich nahe, sofern jemand nicht gerade ein Einsiedlerdasein fristet. Vergleichbar mit verwandtschaftlichen ist jedoch auch bei nachbarschaftlichen Beziehungen keinesfalls garantiert, dass sich diese Personen auch persönlich nahe stehen. Differenzen oder gar Streitereien unter Nachbarn sind gang und gäbe.

**Nachbarrecht** Wenn vom Nachbarrecht die Rede ist, geht es in den meisten Fällen um die gesetzliche Regelung vertragsloser Beziehungen zwischen zwei oder mehreren Nachbarn: zum Beispiel Streitigkeiten über den korrekten Grenzverlauf, über Grenzabstände oder über störende Immissionen (Lärm, Gerüche, Schattenwurf). Aber auch dann, wenn ein Grundstück nur über das Nachbargrundstück erschlossen werden kann und dafür ein so genanntes Notweg- oder Notleitungsrecht geltend gemacht werden muss.

**Verträge** Nebst ausservertraglichen Nachbarbeziehungen gibt es jedoch auch, gerade in der Landwirtschaft, häufig Konflikte unter Nachbarn, die mittels eines Vertrags aneinander beziehungsweise an das Grundstück des Nachbarn gebunden sind (grundbuchlich abgesicherte Weg-, Leitungs-, Quellen-, Näher- und Überbaurechte, Miete und Pacht). Zu denken ist weiter an Streitigkeiten unter Mit- oder Stockwerkeigentümern oder Konflikte im Zusammenhang mit Baueinsprachen. Diese Vielzahl von möglichen Konfliktfeldern bringt es mit sich, dass Auseinandersetzungen unter Nachbarn ein häufiges Gesprächsthema in der Rechtsberatung sind und sich auch die Gerichte diesbezüglich nicht über zu wenig Arbeit beklagen können.

Die gesetzlichen Grundlagen, die das nachbarschaftliche Zusammenleben regeln, sind zum Leidwesen interessierter Laien weit über das nationale, kantonale sowie kommunale Recht verstreut. Sie sind sowohl im Zivilrecht, das die Beziehung zwischen Privaten regelt, als auch im Öffentlichen Recht, das das Verhältnis zwischen Privatpersonen und dem Staat festlegt, zu finden.

**Eigentum und begrenzte Nutzungsrechte** Die Bestimmungen über das Eigentum sowie die begrenzten Nutzungsrechte an Grundstücken sind im Schweizerischen Zivilgesetzbuch (ZGB) geregelt. Grenzwerte oder -masse aller Art sind in der nationalen und kantonalen Umweltschutzgesetzgebung (Lärmschutz- und Luftreinhalteverordnung) sowie in den kantonalen und kommunalen Planungs-, Bau- und Nutzungsordnungen festgeschrieben.

Vorschriften über Grenzabstände für Pflanzen, Art und Ausgestaltung von Grenzvorrichtungen (Mauern, Zäune, Hecken) sowie die Pflicht zur Einzäunung von bestimmten Grundstücken (Viehweiden) sind in den jeweiligen kantonalen Einführungsgesetzen zum ZGB enthalten. Nicht zu vergessen die kommunalen Polizeireglemente, die insbesondere Aktivitätseinschränkungen während festgelegten Ruhezeiten, an Sonn- und Feiertagen sowie entsprechende Ausnahmebestimmungen für die Landwirtschaft enthalten.

**Teilen ist nicht jedermanns Sache.** Dies zeigt sich nicht nur in Fällen, in denen das Eigentum an einem Grundstück auf mehrere Personen aufgeteilt ist (Mit-, Gesamt- und Stockwerkeigentum), sondern auch dann, wenn das Nutzungsrecht an einem Grundstück teilweise oder sogar vollumfänglich (im Falle der Nutzniessung) nicht dem Eigentümer, sondern einem Dritten zusteht. In diesem Fall sprechen wir von einer Dienstbarkeit (das Grundstück wird einem Dritten dienstbar gemacht). Beispiele dazu sind Wegrechte, Quellenrechte, Wohnrechte oder Nutzniessung.

Wichtig ist in diesem Zusammenhang zu wissen, dass sich die Rechte und Pflichten aus Dienstbarkeiten in erster Linie aus dem Vertrag ergeben, der als Urkunde im Grundbuch hinterlegt ist und der im Streitfall als erstes zu konsultieren ist. Nur für Fragen, die im Vertrag nicht oder nicht genügend geregelt sind sowie im Falle von zwingenden Normen, kommt zusätzlich das Gesetz ins Spiel.

Zentral ist auch, dass der Eigentümer die Sache nicht mehr ohne das Einver-

## Jetzt anmelden!

### Webinar «Nachbarrecht»

Ein Webinar ist ein Seminar im Internet. Wer Fragen zu Wegrechten, Grenzabständen oder Immissionen hat, kann sie Peter Bürki auch live am Webinar (Livevortrag) vom 22. Oktober 2013, um 19.30 Uhr, stellen. Anmeldung: Email an [anna.steindl@ufarevue.ch](mailto:anna.steindl@ufarevue.ch). Fragen können zum Voraus mit der Anmeldung eingegeben werden.



Der PC muss über einen Lautsprecher verfügen und der Flash Player muss installiert sein. Das Login wird nach der Anmeldung zugestellt. Die Teilnahme ist gratis.

ständnis des Dienstbarkeitsberechtigten zu dessen Nachteil verändern kann. Wenn der Grundeigentümer einen Weg versetzen oder eine Zufahrt auf der ein Wegrecht lastet, dauerhaft umleiten will genügt es keinesfalls, ein Baugesuch einzureichen und abzuwarten, ob der Wegberechtigte Einsprache erhebt, denn dazu ist dieser nicht verpflichtet. Ohne die ausdrückliche Zustimmung des Berechtigten bedeutet die eigenmächtige Verlegung einer Strasse eine Verletzung des Vertrags und des dinglichen Anspruchs des Berechtigten, was zivilrechtlich verfolgt werden kann. Der Grundeigentümer muss gegebenenfalls mit einem Strafverfahren rechnen, da sein Vorgehen grundsätzlich den Straftatbestand der Sachbeschädigung (Art. 144 StGB) sowie allenfalls auch der Nötigung (Art. 181 StGB) erfüllt. Falls sich die beiden Vertragsparteien nicht auf einen neuen Strassenverlauf einigen können, kann der Grundeigentümer versuchen, die Verlegung auf gerichtlichem Weg durchzusetzen (Art. 742 ZGB).

**Streitpunkt Immissionen** Häufige Streitpunkte sind auch Immissionen, die von einem Grundstück auf ein (nicht

zwingend direkt angrenzendes) Nachbargrundstück einwirken. In der Landwirtschaft geht es häufig um Geruchsmissionen, die von Tierställen und Biogasanlagen ausgehen oder um Kuhglocken-«Lärm», der von Nachbarn als störend empfunden wird. Bei Immissionen aller Art überschneiden sich die Rechtsgebiete des zivilen und des öffentlichen Rechts. Häufig können übermässige Immissionen entweder auf dem zivil- oder dem verwaltungsrechtlichen Instanzenweg eingeklagt werden. Aus Kostenüberlegungen ist grundsätzlich der Weg über die öffentliche Verwaltung vorzuziehen.

Die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Immissionsgrenzwerte und Bauvorschriften sind höchstens ein starkes Indiz dafür, dass die Einwirkung auf das Nachbargrundstück auch zivilrechtlich zulässig ist. Denn beispielsweise der Schattenwurf oder eine verdeckte Aussicht (verursacht durch Pflanzen, Bäume oder durch geplante neue Gebäude) kann auch dann vom Zivilrichter als übermässig und als unrechtmässig beurteilt werden, wenn die geltenden Grenzabstands- und Bauvorschriften vollumfänglich eingehalten werden. ■

### Verlegung einer Dienstbarkeit (Art. 742 ZGB):

Wird durch die Ausübung der Grunddienstbarkeit nur ein Teil des Grundstückes in Anspruch genommen, so kann der Eigentümer, wenn er ein Interesse nachweist und die Kosten übernimmt, die Verlegung auf eine andere, für den Berechtigten nicht weniger geeignete Stelle verlangen (Abs. 1). Hierzu ist er auch dann befugt, wenn die Dienstbarkeit im Grundbuch auf eine bestimmte Stelle gelegt worden ist (Abs. 2).

### Übermässige Immissionen (Art. 684 ZGB):

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 der Nachbarn zu enthalten (Abs. 1). Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage und Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Luftverunreinigung, üblen Geruch, Lärm, Schall, Erschütterung, Strahlung oder durch den Entzug von Besonnung oder Tageslicht (Abs. 2).

### Nicht existentes Wohnheitsrecht

Auch wenn ein Grundeigentümer die Benützung seines Grundstücks für die Zufahrt seines Nachbarn zu dessen Liegenschaft jahrzehntelang geduldet hat, kann der Nachbar daraus grundsätzlich keine Ansprüche für die Zukunft ableiten. Wenn die Durchfahrt vom Grundeigentümer plötzlich verweigert wird, sind Vertragsverhandlungen unausweichlich. Wenn die Erschliessung nicht anderweitig zu bewerkstelligen ist, besteht für den Nachbarn aber auch die Möglichkeit, ein sogenanntes Notwegrecht geltend zu machen. Über den Bestand oder Nichtbestand und die Entschädigungsfolgen eines solchen Anspruchs entscheidet im Streitfall der Zivilrichter.

**Ist eine Erschliessung für eine Parzelle nur über ein Nachbargrundstück möglich, verursacht das oftmals Streitigkeiten.**

Bild: landpixel.eu

**Autor** Peter Bürki, lic.iur., ist Jurist bei SBV Treuhand und Schätzungen, Laurstrasse 10, 5201 Brugg. © 056 462 51 11, sbv-treuhand.ch

**INFOBOX**

www.ufarevue.ch 10 · 13