



André Keller
lic. iur., Rechtsberater
HEV Aargau

Übermässige Immissionen (Einwirkungen) im Nachbarrecht

Oft werden Menschen durch lästige Immissionen der Nachbarn beeinträchtigt. So zum Beispiel durch den Nachbarn, der zu laut Musik hört, durch das dauernde Hundegebell, das Kindergeschrei, die Dünfte und Rauchschwaden aufgrund des Grillfestes oder durch die streunenden Katzen des Nachbarn, die ihre Notdurft in fremden Gärten verrichten.

Beeinträchtigte Personen ärgern sich über die herabfallenden Blätter und Äste aus Nachbarns Garten, über die durch Nachbarns Pflanzen versperrte Aussicht oder über den Lärm und Schmutz aufgrund von Bauarbeiten auf dem Nachbargrundstück.

Es stellt sich deshalb die Frage, was man sich vom Nachbarn in Sachen Immissionen alles gefallen lassen muss.



Art. 684 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) handelt von solchen Immissionen im Nachbarrecht. Er ist Teil der nachbarrechtlichen Bestimmungen, welche die Freiheiten der Nachbarn gegeneinander abgrenzen. Die Beschränkung des einen Nachbarn in der Ausübung seines Grundeigentums stellt dabei einen Schutz für den anderen dar. Die Eigentumsausübung ist deshalb nie vollkommen frei.

Als Immission im Sinne von Art. 684 ZGB gilt prinzipiell alles, was sich als eine natürliche Folge aus einer durch menschliches Verhalten beeinflussten Grundstücksnutzung auf ein Nachbargrundstück auswirkt. Dabei kann man körperliche, ideelle und negative Immissionen unterscheiden:

Körperliche Immissionen sind Einwirkungen durch feste Stoffe (z.B. Rauch, Russ oder Laub), durch gasförmige Stoffe (z.B. lästige Dünste) oder durch eine Form von energetischen Übertragungen (z.B. Lärm oder Erschütterungen).

Die Einwirkung kann den Nachbarn aber auch moralisch in seinem psychischen Wohlbefinden beeinträchtigen, indem der Nachbar Abscheu, Angst, Ekel, usw. empfindet. Man spricht dann von ideellen Immissionen. Eine ideelle Immission kann



beispielsweise beim Betrieb eines feuer- und explosionsgefährlichen Gewerbes, beim Betrieb eines Schlachthauses oder durch die Benutzung einer Wohnung als Bordell in der Nachbarschaft vorliegen.

Von negativen Immissionen spricht man schliesslich bei Einwirkungen infolge Fernhaltens nützlicher Einflüsse vom Nachbargrundstück (z.B. Entzug von Licht und Sonnenschein oder das Versperren der Aussicht infolge hoher Pflanzen oder Bauten des Nachbarn).

Egal, ob nun körperliche, ideelle oder negative Immissionen vorliegen, **verboten** sind nur **übermässige Immissionen** auf das Nachbargrundstück, währenddem **nicht übermässige Immissionen** vom Nachbarn **zu dulden** sind.

Die Beurteilung, wann eine Immission als übermässig gilt, ist oft schwierig. Es muss in jedem Einzelfall abgeklärt werden, ob die konkret auftretenden Immissionen das zulässige Mass überschreiten und deshalb nicht mehr geduldet werden müssen. Dabei liegt diese Beurteilung im Streitfall immer auch stark im Ermessen der entscheidenden Behörde. Immerhin sind bei der Beurteilung vier objektive Kriterien massgeblich zu berücksichtigen:

1. Lage der Grundstücke

Bei der Beurteilung müssen die örtlichen Verhältnisse berücksichtigt werden. So spielt es etwa eine Rolle, ob das störende nächtliche Kuhglockengeläut in einer Landwirtschaftszone oder in einer Wohnzone bzw. in eher städtischen oder ländlichen Verhältnissen erfolgt.

2. Beschaffenheit der Grundstücke

Auch natürliche Gegebenheiten (Topographie) oder der Verwendungszweck müssen allenfalls in die Beurteilung einbezogen werden; so beispielsweise, ob ein Raum nur als Garage oder als Wohnung benutzt wird.

3. Ortsgebrauch

Eine in einer bestimmten Gegend ortsübliche Immission wird normalerweise als erträglich empfunden und ist zu dulden.

4. Objektives Empfinden eines Durchschnittsmenschen

Massgebend ist nicht die subjektive, individuelle Ansicht des beeinträchtigten Grundeigentümers, sondern das objektive Empfinden eines Durchschnittsmenschen. Eine Immission gilt mit anderen Worten nur dann als übermässig, wenn sie von jedermann, der sich in der Lage des Beeinträchtigten befände, so empfunden würde.

Steht fest, dass eine Immission übermässig ist und demnach vom Beeinträchtigten nicht geduldet werden muss, ist ferner der Grundsatz der Verhältnismässigkeit zu beachten.

Der Störer ist gehalten, geeignete Massnahmen zur Reduktion der übermässigen Einwirkungen auf ein zulässiges Mass zu treffen. Von einem gänzlichen Verbot der betreffenden Eigentumsausübung ist abzusehen, wenn sich die Immission mit mildereren Massnahmen auf ein zumutbares Mass zurückstufen lässt. Es muss die mildeste, noch taugliche Massnahme ergriffen werden.

Bei übermässigem Lärm durch Hundegebell kann dies beispielsweise bedeuten, dass dem Hundehalter das Halten seines Hundes nicht gänzlich verboten wird. Es kann genügen, den Hund während bestimmten Zeiten (z.B. nachts zwischen 20.00 und 07.00 Uhr) im Haus zu halten.

Haben Sie konkrete Probleme? Das Rechtsberatungsteam des HEV Aargau berät Sie gerne von Montag bis Freitag, 09.00–11.30 Uhr, Telefon 056 200 50 70 ■