



HOCHSAISON BEIM NACHBARSTREIT

Grenzabstände, Pflanzen, Zäune, Kleinbauten und Immissionen trüben oft das Wohnglück – was kann man tun?

Alle Jahre wieder spriessen im Frühjahr nicht nur die Blumen: Es keimen auch Konflikte unter Nachbarn auf. Teils sind es länger schwelende Meinungsverschiedenheiten, z. B. einen grenznahen Baum oder Lärmimmissionen betreffend. Teils kommen neue Konflikte auf, beispielsweise dann, wenn ein Nachbar Kleinbauten oder

Grenzvorrichtungen erstellt. Auch wenn es zu den meisten Problemen Antworten in den Gesetzen gibt, sind sie deshalb noch lange nicht gelöst.

HECKEN, BÄUME UND STRÄUCHER

In fast allen Kantonen wird diese Materie im (kantonalen) Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch, kurz EG ZGB, geregelt. ►►

Beim Haus Club Schweiz findet man eine entsprechende Linksammlung online, vgl. Box unten. Die tragenden Grundsätze finden sich für die ganze Schweiz im ZGB selbst, namentlich in Art. 684. Neben der Antwort auf die Frage, wie hoch und wie nahe der Grenze eine bestimmte Pflanzenart stehen darf, ist vor allem das Thema der Verjährung des Beseitigungsanspruchs für betroffene Nachbarn von Interesse. Nicht alle Kantone kennen eine solche Verjährung, und das Bundesgericht hat in krassen Fällen die Verjährung, entgegen dem kantonalen Recht, wiederholt verneint.

«TOTE» GRENZVORRICHTUNGEN

Bei Zäunen, Grenzmauern und ähnlichen Anlagen gelten in der Mehrzahl der Kantone dieselben Rechtsgrundlagen wie bei Pflanzen. Hinzu kommt aber fast immer noch das öffentliche Baurecht: Eine bestimmte Grenzvorrichtung muss also nicht nur den Vorgaben des kantonalen Nachbarrechts, das ja nur «unter Privaten» gilt und nötigenfalls eingeklagt werden muss, genügen. Vielmehr greift gegebenenfalls

auch ein Baubewilligungsverfahren. Die zuständige Baubehörde muss in diesem Fall von Amtes wegen dafür sorgen, dass die einschlägigen Gesetzesvorschriften eingehalten werden. Manche Kantone wie z.B. AG oder LU regeln die Materie überhaupt nur noch im öffentlichen Baurecht, andere wie z. B. ZH pflegen hier noch einen «Dualismus».

KLEINBAUTEN

Wer hat nicht schon überlegt, aus den zahlreichen Angeboten der Bau- und Hobbymärkte ein Fertig-Gartenhaus, einen Geräteschopf oder eine Pergola zu kaufen? Dabei fällt man gerne dem Trugschluss zum Opfer, die Kleinbaute müsse ja wohl, da von einem Grossverteiler angeboten, den gesetzlichen Vorschriften selbstredend entsprechen. Doch im Gegenteil: Je nach Kanton und Gemeinde braucht es dafür oft eine Baubewilligung.



VERFAHREN IM NACHBARSCHAFTSSTREIT

- **Ordentliches Verfahren:** Das «normale» Gerichtsverfahren richtet sich nach der Zivilprozessordnung und dem Gerichtsstandgesetz. Erste Instanz ist der Friedensrichter (Vermittleramt), in einfachen und klaren Fällen auch der Einzelrichter (Bezirks- oder Amtsgericht) im summarischen Verfahren. Das klassische Nachbarrecht (ZGB und EG ZGB) wird auf diesem Weg durchgesetzt.
- **Öffentlich-rechtliche Verfahren:** Hier muss eine Behörde (z. B. Bauamt oder Polizei) von Amtes wegen dafür sorgen, dass der rechtmässige Zustand eingehalten oder wiederhergestellt wird. In der Regel genügt es, dass der Sachverhalt der Behörde gemeldet wird (Anzeige).
- **Alternative Verfahren der Streitbeilegung:** Unter der Voraussetzung, dass nicht eine Behörde von Amtes wegen zuständig ist, können Streitigkeiten auch aussergerichtlich beigelegt werden. Typisch ist die sog. Mediation: Die Streitparteien suchen unter Anleitung einer Fachperson selbst nach einer Lösung. Funktioniert nur, wenn die Parteien die Bereitschaft haben, aktiv zu einer Lösung beizutragen.

NÜTZLICHE INFORMATIONEN VOM HAUS CLUB SCHWEIZ



Unter www.haus-club.ch/beratung >>> Nachbarrecht findet man eine Linkliste mit den kantonalen EG ZGB. Da jeweils nur die ganzen Gesetze verlinkt werden können, muss man zu den Abschnitten «Sachenrecht» oder «Nachbarrecht» scrolen (kommt jeweils nach dem Thema «Erbrecht»).

Am gleichen Ort bei www.haus-club.ch/beratung findet man neben der Rubrik «Nachbarrecht» auch eine Linkliste «Baugesetze».

Folgende Merkblätter zum Thema Nachbarrecht können unter info@haus-club.ch oder unter Tel. Nr. 043 500 40 40 bestellt werden:

- Nachbarrecht/Pflanzen
- Bauten im Nachbarrecht
- Eigenheim und Immissionen

Preis für Mitglieder je Fr. 9.–, Nichtmitglieder Fr. 13.–, Preis inkl. MWST, zuzüglich Versandkosten Fr. 1.50 pro Sendung

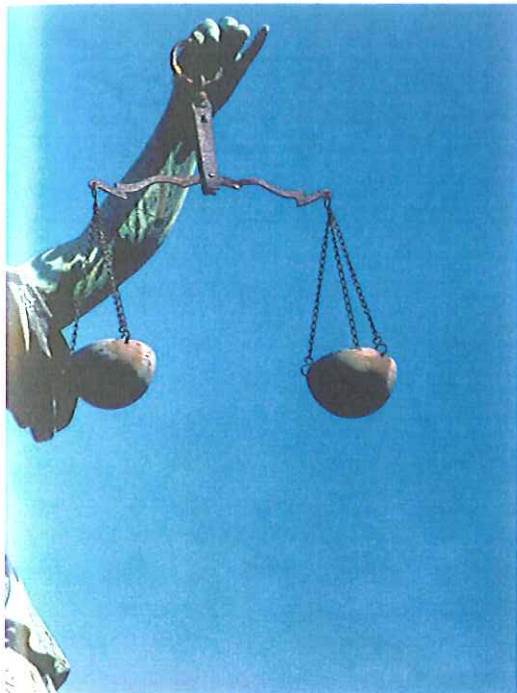
IMMISSIONEN

Lärm und Gerüche sind hier die gängigsten Probleme. Ähnlich wie bei Kleinbauten und Anlagen greift hier sowohl das im Zivilrecht verankerte Verbot übermässiger Immissionen (funktionierend nach dem Grundsatz: «Wo kein Kläger, da kein Richter») als auch das öffentliche Recht, namentlich in Form der «Allgemeinen Polizeiverordnungen» der Städte und Gemeinden. Letztere stellen Regeln darüber auf, welche Tageszeiten und Wochentage als Ruhezeiten gelten. Oft sind diese Verordnungen recht detailliert und

regulieren beispielsweise Tätigkeiten wie Rasenmähen oder «Festen».

IM MEHRFAMILIENHAUS

Hier gelten zusätzliche Rechtsgrundlagen: Im Stockwerkeigentum (Eigentumswohnungen) ebenso wie im Mietshaus gibt es fast immer eine Hausordnung, die Näheres regelt. In beiden Konstellationen gibt es daher bei Konflikten zusätzliche juristische Behelfe, auf die sich Betroffene beziehen können. Während im Stockwerkeigentum in sehr schwerwiegenden Fällen der Ausschluss



des störenden Eigentümers' (Art. 649b f. ZGB) möglich ist, steht im Mietverhältnis vor allem die ausserordentliche Kündigung nach Art. 257f OR im Vordergrund.

BEDENKE DAS ENDE

Massiv unterschätzt werden immer wieder die Folgen eines Nachbarschaftstreits. Zwar kann man mit dem schönen Satz aus Schiller's Tell vieles begründen: «Es kann der Frömmste nicht in Frieden leben, wenn es dem bösen Nachbarn nicht gefällt.» Hält der Satz der Wirklichkeit stand? Tatsache bleibt, dass es immer Zwei zum Streiten braucht und dass der Nachbar auch nach einem vollständigen Unterliegen in einem Gerichtsprozess oder/und in einem Bewilligungsverfahren immer noch Nachbar bleibt. Es liegt auf der Hand, dass er sich bei Gelegenheit für die Niederlage revanchieren wird – und Möglichkeiten gibt es genug.

WIE SOLL ICH VORGEHEN?

Weder kann bei einem Nachbarschaftstreit die Strategie «nur Nachgeben» empfohlen werden, noch sollte man sich leichtfertig in einen «totalen Krieg» begeben. Das geeignete Vorgehen umfasst besonders auch die Kommunikation: Wer als erstes einen eingeschriebenen Brief von einem Rechtsanwalt bekommt, wird kaum mehr für konstruktive Lösungen zu haben sein. Und umgekehrt wird jemand, der jahrelang alles toleriert Mühe haben, einen Riegel zu schieben, wenn es nicht mehr anders zu gehen scheint. Sicher steht am Anfang der Problemanalyse immer die Frage «Ist das erlaubt?» bzw. «Kann ich das auf dem Rechtsweg ändern?». Doch damit ist es nie getan: Die Anschlussfragen müssen dahin gehen, wie die Erfolgsaussichten sind, welche Kosten anfallen oder im Risiko stehen, und was die Zukunft bringt. Kurz: In die Offensive gehen sollte man nur dann, wenn am Ende eine Verbesserung herauskommt! ■



SPEZIAL-HOTLINE NACHBARRECHT

RECHTSLAGE – KONFLIKTE – STREITBEILEGUNG

Probleme mit der Nachbarschaft lassen sich lösen – aber auch verschlimmern. Klären Sie frühzeitig ab, wie die Rechtslage ist und wie Sie am besten vorgehen, damit am Ende eine gute Lösung steht!

Das BERATUNGSZENTRUM HAUS CLUB SCHWEIZ offeriert am **Dienstag, 27. April und am Mittwoch, 28. April von 10.00 – 12.00 sowie 14.00 – 16.00 Uhr unter Tel. 043 500 40 50** eine **kostenlose HOTLINE** mit langjährig erfahrenen Spezialisten:



lic. iur. Lukas Kramer
Leiter Beratungszentrum
Haus Club Schweiz



lic. iur. Jan Prager
Stv. Leiter Beratungszentrum
Haus Club Schweiz



RA lic. iur. Urs Bänziger
Fachbeirat Beratungszentrum
Haus Club Schweiz

Kurze Anfragen per E-Mail an rechtsdienst@haus-club.ch unter Angabe der Postadresse ebenfalls möglich bis 28. April 2010.