

**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 94 (2019)

**Heft:** 4: Das Reihenhaus

**Rubrik:** Recht

#### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

#### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

#### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 02.01.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# Wenn vernachlässigter Fassadenunterhalt zum Nachbarstreit wird

Regelmässiger Fassadenunterhalt dient dem Werterhalt sowie dem guten Aussehen des Gebäudes und ist dem Ansehen des Grundstückseigentümers förderlich. Fassadenunterhalt wird aber in vielen Fällen – insbesondere bei Liegenschaften älteren Baujahrs – vernachlässigt.



**Thomas Elmiger, lic. iur.**  
Rechtsanwalt  
**Telefonische Auskünfte:**  
044 360 28 40  
Mo-Do 8.30–11.30 Uhr

Besonders bei geschlossener Bauweise, wo die Baugrundstücke zwischen den seitlichen Grenzen in voller Breite überbaut werden, muss auf die Nachbargebäude Rücksicht genommen werden. Aus der Praxis sind Fälle bekannt, in denen angrenzende Fassaden erhebliche, augenscheinlich erkennbare Risse aufweisen und undicht sind. Aufgrund dieser Undichtigkeit dringt Wasser in die Fassade ein und schädigt die Nachbarliegenschaft.

## Ursachenabklärung

Bevor eine Würdigung des Falles vorgenommen werden kann, muss die Ursache für die Feuchtigkeit eruiert werden. Oftmals ist die Bausubstanz des eigenen Gebäudes ungenügend und stellt die Ursache für die Beeinträchtigung dar, beispielsweise bei einem schlecht unterhaltenen beziehungsweise undichten Dach. In einem solchen Fall haftet der Grundstückseigentümer aufgrund des Grundsatzes «casum sentit dominus»<sup>1</sup> für seinen eigenen Schaden.

Falls aber die Ursache für die Beeinträchtigung vermutungsweise in der Nachbarsliegenschaft liegt, sollte die mutmassliche Ursache durch eine Fachperson bestätigt werden. Aus rechtlicher Sicht ist festzuhalten, dass der durch die undichte Fassade geschaffene Zustand Feuchtigkeitsschäden auf dem nachbarlichen Grundstück bewirken kann und damit einen Eingriff in das Eigentum darstellt.

## Abgrenzung Immissionsschutz/ Eigentumsfreiheitsklage

Eine Beseitigung der feuchten Einwirkungen kann entweder mittels einer nachbarrechtlichen Klage gemäss Art. 684

i.V.m. Art. 679 ZGB oder der Eigentumsfreiheitsklage gemäss Art. 641 Abs. 2 ZGB geltend gemacht werden. Erstere Bestimmung geht bei Einwirkungen aus der Nutzung des Grundeigentums vor. Nach der Rechtsprechung fallen Eigentumsbeeinträchtigungen von Nachbarn nur dann in den Anwendungsbereich von Art. 641 Abs. 2 ZGB, wenn es sich um direkte Beeinträchtigungen handelt, das heisst, wenn der Nachbar unmittelbar in die Substanz des klägerischen Grundstücks eingreift.<sup>2</sup> Ist die Beeinträchtigung hingegen nur die mittelbare beziehungsweise indirekte Folge davon, dass der Nachbar sein Eigentumsrecht auf seinem eigenen Grundstück ausübt, liegt eine Einwirkung im Sinne von Art. 684 ZGB vor. Die durch den vernachlässigten Unterhalt bewirkte Undichtigkeit und das Versickernlassen von Wasser in der Fassade stellen einen mittelbaren Eingriff in das Eigentum des Nachbarn dar, weswegen Art. 684 ZGB zur Anwendung kommt.

Der Grundstückseigentümer erleidet durch die Unterlassung des Fassadenunterhalts auf dem nachbarlichen Grundstück eine übermässige Einwirkung auf sein Grundstück. Die Beeinträchtigung des Eigentums kann auch in einem Unterlassen des Nachbarn bestehen.<sup>3</sup> Der Grundstückseigentümer hat ein wesentliches rechtliches Interesse an der Beseitigung der Störung, zumal die Bausubstanz durch die Feuchtigkeit geschädigt wird und die Schimmelbildung für die Mieter eine Gefahr für die Gesundheit darstellt. Zudem muss der Grundstückseigentümer beziehungsweise Vermieter mit Mietzinsreduktionsbegehren rechnen.

Die Einwirkung ist übermässig, da Feuchtigkeit beziehungsweise Wasser über die Dachtraufen beziehungsweise das Kanalisationssystem abzuführen ist und nicht in der Fassade selber verrinnen sollte.<sup>4</sup> Die Feuchtigkeit stellt eine übermässige Einwirkung auf das Gebäude dar.<sup>5</sup> Zudem darf niemand zum Schaden des Nachbarn den natürlichen Ablauf des Wassers verändern.<sup>6</sup> Das vom nachbarlichen Gebäude abfließende Regen-

wasser muss vom Grundstückseigentümer nur abgenommen werden, wenn ihm daraus kein Schaden entsteht. Da das ablaufende Regenwasser aufgrund der undichten nachbarlichen Fassade der Liegenschaft des Grundstückseigentümers Schaden zufügt, hat der Nachbar für deren Beseitigung zu sorgen. Der säumige Nachbar kann beispielsweise verpflichtet werden, die undichte Stelle oder die ganze Fassade abzudichten.

## Besitzesschutz

Denkbar wäre auch, dass nicht der Grundstückseigentümer, sondern ein Mieter als Besitzer mittels der Besitzesschutzklage gemäss Art. 928 ZGB die Beseitigung der Störung verlangt. Das Gesetz stellt aber in Art. 929 ZGB in doppelter Hinsicht für die Besitzesschutzklage zeitliche Grenzen: Zunächst muss der Besitzer beziehungsweise Mieter, sofort nachdem ihm der Eingriff und der Verursacher bekannt geworden sind, die Beseitigung der Störung verlangen.<sup>7</sup> Zudem verjährt die Klage ein Jahr nach dem Beginn der Störung.<sup>8</sup> Da diese doppelten zeitlichen Einschränkungen erhebliche Hürden darstellen, wird bei Immissionen von Besitzern beziehungsweise Mietern selten Klage auf Beseitigung erhoben.

## Fazit

Die Unterlassung des Unterhalts kann im Falle von Immissionen auf ein Nachbargrundstück zur Folge haben, dass ein Grundstückseigentümer zur Nachholung desselben gerichtlich verpflichtet werden kann. ■

<sup>1</sup> Aus dem Lateinischen übersetzt: «Den Zufall trägt der Eigentümer»

<sup>2</sup> Vgl. BGE 131 III 505 E. 5.1 S. 508 sowie BGE 5A\_884/2012 vom 16.05.2013 E. 4.1.

<sup>3</sup> Vgl. Arthur Meier-Hayoz, Berner Kommentar, N 107 zu Art. 641 ZGB

<sup>4</sup> Vgl. Art. 689 ZGB.

<sup>5</sup> Vgl. BGE 111 II 236 E. 4.

<sup>6</sup> Vgl. Art. 689 Abs. 2 ZGB.

<sup>7</sup> Vgl. Art. 929 Abs. 1 ZGB.

<sup>8</sup> Vgl. Art. 929 Abs. 2 ZGB