Zum Mass zulässiger Nachbarimmissionen

Autor(en): **Bachmann, Dominik**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Werk, Bauen + Wohnen**

Band (Jahr): **99 (2012)**

Heft 10: **et cetera ; Massstabssprünge = Des sauts d'échelle = Jumps in scale**

PDF erstellt am: **19.03.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-349196

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Zum Mass zulässiger Nachbarimmissionen

Schon verschiedentlich war im «werk» von Immissionen und deren Folgen die Rede, wenn diese von einem (Bau-) Grundstück auf die Nachbarschaft einwirken: Viel Beachtung fand vor Jahren ein Entscheid des Bundesgerichts, wonach Bauarbeiten, die unvermeidbare Immissionen auslösen, selbst dann nicht zu einem Bauverbot führen, wenn sie einen empfindlichen, lange anhaltenden Rückgang der Kundschaft im benachbarten Verkaufsgeschäft auslösen. Keine Hilfe bietet das Zivilgesetzbuch, das alle verpflichtet, sich bei der Eigentumsausübung auf einem Grundstück jeder übermässigen Einwirkung auf die Nachbargrundstücke zu enthalten (684 Abs. 1 ZGB) und betroffene Nachbarn berechtigt, auf Beseitigung allfälliger Schädigungen zu klagen (Art. 679 ZGB, vgl. wbw 12|2008 S. 64). Diese beständige Gerichtspraxis ist auf Anfang dieses Jahres auch Gesetz geworden (Art. 679a ZGB, vgl. wbw 12|2011 S. 80). Mit einem jüngeren Bundesgerichtsentscheid lässt sich eine weitere Facette im Verhältnis von privatem Nachbar- und öffentlichem Baurecht beschreiben:

Den Kantonen steht es zu, ergänzend zu den Bestimmungen im Zivilgesetzbuch weitere Bauvorschriften zu erlassen. Von dieser Kompetenz haben sie gerade im Baurecht Gebrauch gemacht, überwiegend mit öffentlich-rechtlichen Erlassen. In der Konzeption dieser Zuständigkeitsregelung ist es angelegt, dass das kantonale öffentliche Recht nicht mit dem Bundeszivilrecht gleichläuft. Zwar können die Kantone öffentliches Recht nur so weit festsetzen, als das Bundesrecht nicht bereits eine abschliessende Regelung getroffen hat, ein erhebliches öffentliches Interesse es gebietet und mit der kantonalen Regelung nicht Bundesrecht vereitelt oder dessen Sinn und Geist widersprochen wird; sind diese Voraussetzungen jedoch erfüllt, kann das kantonale Baurecht das Bundeszivilrecht überspielen.

Im Urteil BGE 138 III 49 hatte das Bundesgericht nicht Immissionen durch Bauarbeiten, sondern die Zulässigkeit von neuen Fenstern an einem Haus zu beurteilen, das rechtwinklig mit einem Nachbargebäude zusammengebaut ist und aufgestockt werden sollte, so dass es dieses um zwei Geschosse überragt. In der Grenzfassade sind 16 neue Fenster bewilligt worden. Die Nachbarin hatte den rechtskräftig gewordenen Bauentscheid nicht angefochten, sondern das Zivilgericht angerufen und ein Bauverbot wegen nachbarlicher Immissionen verlangt: Die neuen Fenster direkt an der Grenze würden eine analoge Aufstockung auf ihrer Seite verunmöglichen und zudem einen ungehinderten Blick in das klägerische Gebäude freigeben.

Das Bundesgericht hält fest, dass grundsätzlich das öffentliche Baurecht bestimmt, was an baulichen Massnahmen und damit verbundenen Beeinträchtigungen zulässig ist. Die Gerichtspraxis hat Art. 684 ZGB in baurechtlichem Zusammenhang beinahe obsolet werden lassen, nicht zuletzt auch aus folgender Überlegung: Das Nachbarrecht verbietet übermässige Immissionen; was übermässig ist, wird wesentlich durch die Ortsüblichkeit mitbestimmt. Weil nun das lokale öffentliche Baurecht immer auch die Festsetzung dessen ist, was vom Gesetzgeber als dem Ort angemessen erachtet wird, kann es als adäquate Umsetzung dessen gelten, was als ortsüblich aufzufassen ist.

Der Grundsatz der Einheitlichkeit der Rechtsordnung lässt es nicht zu, dass das Zivil- und das öffentliche Recht denselben Gegenstand unterschiedlich ordnen. Deshalb steht es dem Zivilgericht nicht zu, eine Baubewilligung in dieser Hinsicht zu hinterfragen und gestützt auf eine zivilrechtliche Betrachtung aufzuheben. Immerhin wird dem Verbot übermässiger Immissionen nach Art. 684 ZGB die Qualität einer Minimalgarantie beigemessen, die auch richterlichen Schutz verdient: Eines der 16 Fenster, das im Bereich des gegenseitigen Anbaus die Aufstockung des nachbarlichen Gebäudes verunmöglicht hätte, hat nach dem Urteil des Bundesgerichts diese Minimalschwelle überschritten. Es musste vermauert werden.

Während also mit dem früheren Urteil festgehalten worden ist, dass baurechtlich zulässige Arbeiten mit unvermeidbaren Immissionen ungeachtet des zivilgesetzlichen Nachbarrechts nicht verboten werden können, zeigt das hier zusammengefasste Urteil, dass nicht nur die Zulässigkeit, sondern auch das Mass der zu duldenden Immissionen in erster Linie vom öffentlichen Recht (der Kantone) und nicht vom Bundeszivilrecht bestimmt wird. Man spricht in diesem Zusammenhang von einer expansiven Kraft des kantonalen öffentlichen Rechts, das mehr und mehr das Nachbarrecht verdrängt. «In der Regel» bleibt für das Nachbarimmissionsrecht deshalb kein Platz, wenn die baurechtliche Zulässigkeit feststeht. Art. 684 ZGB leistet lediglich noch eine Minimalgarantie. Für die Bauenden bedeutet dies: So lange sie konform mit dem öffentlichen Baurecht bauen, haben sie weder ein Verbot der Bauarbeiten wegen unvermeidbarer Immissionen noch (unter dem Vorbehalt wirklich massiver Störungen) ein Verbot von Bauten an sich zu gewärtigen.

Dominik Bachmann

