

Auf gute Nachbarschaft

Das Haus steht, die Lage ist wunderschön, der Baustress vorüber – alles ist perfekt, überstanden. Und dann stellen Sie im ersten Sommer fest, dass der Baum des Nachbarn Ihrem Gartensitzplatz ungewollt Schatten spendet. Was tun? **Redaktion: Erika Bühler**

Sie haben Ihr Haus gebaut, die Wohnräume sind eingerichtet – Sie sind in Ihrem Eigenheim angekommen und möchten das fertige Zuhause endlich geniessen. Leider stört oft nur eines die Ruhe: Ein Blick über die eigenen vier Wände hinaus und hinüber zum Nachbargrundstück.

«Wird das eigene Eigentum durch den Nachbarn verletzt, ist das viel unerträglicher, als wenn man auf gleiche Weise am Eigentum des Nachbarn ritzt. Schnell sieht man sich böser Absicht oder zumindest einer unverständlichen Geringschätzung der eigenen Rechte und der eigenen Person ausgeliefert. Und weil das Eigentum unantastbar und dessen Grenzen klar erkennbar sind, ist man auch bereit, für sein Stück Land zu kämpfen. Konfliktauslösend ist dann nicht mehr nur der Ast allein, der keck über den Zaun ragt», weiss Rechtsanwalt und Mediator Peter Rütimann. Anlass für Ärger mit den lieben Nachbarn gibt es immer wieder – nicht eingehaltene Abstände von Bauten oder auch Pflanzen zur Grundstücksgrenze gehören zu den häufigsten Gründen für Nachbarschaftsstreitigkeiten.

Abstandsvorschriften

In der Schweiz sind nachbarrechtliche Abstandsvorschriften kantonal geregelt. Deshalb ist es für Bauherrschaften nicht ganz einfach, sich über die für sie geltenden Grenzabstände kundig zu machen. Wohl auch aus diesem Grund kommt es oft zu Verletzungen der Abstandsvorschriften. Wenn Sie den späteren Ärger gerne vermeiden möchten, lohnt es sich, bereits während des Baubewilligungsverfahrens abzuklären, ob die nötigen Abstände auch eingehalten werden.

Wenn es um Abstandsvorschriften geht, wird gemäss dem Beobachter-Ratgeber «Im Clinch mit den Nachbarn» zwischen Grenz- und Gebäudeabständen unterschieden:

- Der Grenzabstand ist die kürzeste horizontale Distanz zwischen der Grundstücksgrenze und dem auf dem Grundstück stehenden Gebäude.
- Der Gebäudeabstand ist die kürzeste horizontale Distanz zwischen den zwei Gebäuden.

Wie gross diese Abstände im konkreten Fall sein müssen, ist wie erwähnt kantonal geregelt. Ebenfalls von Kanton zu Kanton unterschiedlich gehandhabt wird, ob zur Bestimmung der Abstände der äusserste Punkt eines Gebäudes wie Balkon oder Dachvorsprung, oder aber die Gebäudeumfassungsmauer als Ausgangspunkt gilt.

Grenzabstände sind in erster Linie dazu da, die Privatsphäre zu wahren. Gebäudeabstände dienen hingegen der Sicherheit in Bezug auf Feuerschutz und Gesundheit.

Grenze überschritten – was nun?

Ragt ein Bau, z. B. mit seinem Balkon, von einem Grundstück auf das andere hinüber, spricht man von Überbau. Grundsätzlich sind Überbauten nur erlaubt, wenn im Grundbuch das Recht auf einen Überbau eingetragen ist – ist dies nicht der Fall, ist der Überbau unberechtigt. Da seine Entfernung unter Umständen aber einen unverhältnismässig grossen wirtschaftlichen Schaden anrichten kann, räumt das Zivilgesetzbuch die Möglichkeit ein, auch unberechtigte Überbauten stehen zu lassen. Ob die dazu nötigen Voraussetzungen erfüllt sind, entscheidet das Gericht. Oft zahlt der Bauende seinem Nachbar eine angemessene Entschädigung, die jedoch keine Voraussetzung für die Einräumung des Überbaurechts ist.

Mit dem Überbaurecht verwandt ist das Näherbaurecht. Es kommt zum Tragen, wenn ein Gebäude zu nahe an der Grenze steht. Grundsätzlich gelten hierbei dieselben Regeln wie beim Überbau. Wenn die Bauenden in gutem Glauben gehandelt haben, sich also der Unterschreitung des Grenzabstands nicht bewusst waren, können sie die Einräumung eines Näherbaurechts verlangen, müssen dem Nachbar aber eine Entschädigung zahlen.

Vorsicht beim Äste kappen!

Pflanzen geben immer wieder Anlass zu Konflikten zwischen Nachbarn – dann, wenn z. B. das Laub im nachbarlichen Garten landet oder der eigene Baum beim Nachbar für ungewollten Schatten sorgt.

In Bezug auf Planzen wird zwischen Immissionen und direktem Eingriff unterschieden: «Materielle Immissionen sind beispielsweise Laub, Tannennadeln und –zapfen, Fallobst, Samen und Blütenstaub, die auf das Nachbargrundstück gelangen. Bei den negativen Immissionen ist vor allem an den Entzug von Licht, an Schattenwurf und an das Verdecken der Aussicht zu denken», so der Beobachter-Ratgeber. Wenn solche Immissionen übermässig sind, können sich Nachbarn dagegen wehren.

Wurzeln oder Äste, die vom einen auf das andere Grundstück hinüber wachsen, gelten nicht als Immissionen, sondern sind direkte Eingriffe: Die Pflanze wirkt sich unmittelbar auf dem Nachbargrundstück aus. Hierfür gibt es ein Kapprecht: «Wird ein Nachbar durch herübertagende Äste und eindringende Wurzeln in seinem Eigentum geschädigt, darf er diese kappen, das heisst abschneiden. Zudem gehören ihm die an den herübertagenden Ästen wachsenden Früchte, der so genannte Anries», heisst es im Beobachter-Ratgeber.

Damit aber Pflanzen durch das Kapprecht nicht willkürlich geschädigt werden, gibt es einige Gesetze zu beachten. Zunächst muss man wissen, ob es das Kapprecht im entsprechenden Kanton überhaupt Anwendung findet. Ausserdem besteht ein Kapprecht nur dann, wenn die



«Geht der Mediator sorgfältig vor, hat er gute Chancen, die Mediation mit einem Handschlag zwischen den Nachbarn abschliessen zu können.» **Peter Rütimann**

Äste oder Wurzeln von einem Baum stammen, der sonst vollständig auf dem Nachbargrundstück steht. Des Weiteren muss bewiesen sein, dass man als Nachbar durch die Pflanze erheblich beeinträchtigt wird. Auch wenn eine erhebliche Beeinträchtigung vorliegt, kann der Ast des Nachbarbaums aber nicht einfach in einer Nacht- und Nebelaktion abgesägt werden: Der Nachbar muss zunächst schriftlich darüber benachrichtigt werden, dass die Störung nicht mehr länger akzeptieren – vorsichtshalber per eingeschriebenem Brief. In diesem Brief müssen Sie Ihrem Nachbarn genügend Zeit einräumen, um das Problem selbst zu begutachten und allenfalls zu beheben. Falls Sie innert nützlicher Frist von Ihrem Nachbarn keinen Bescheid erhalten, müssen Sie zunächst noch klären, ob Sie für die Kappung eine Bewilligung benötigen: Auch wenn das Kapprecht grundsätzlich besteht, kann es sein, dass Sie für das Kappen von Ästen eine Fällbewilligung Ihres Wohnkantons brauchen. Erst wenn dies alles geklärt ist und Ihr Nachbar auf den Beschwerdebrief nicht reagiert hat, können Sie die Kappung der überhängenden Äste selbst vornehmen. Doch Vorsicht: Es dürfen nur jene Astteile abgeschnitten werden, welche die Grundstücksgrenze wirklich überschreiten – einen Ast direkt am Stamm abzusägen, ist nicht erlaubt. Ob die Pflanze durch den unsachgemässen Schnitt Schaden nimmt, braucht Sie hingegen nicht zu kümmern – schliesslich hätte der Nachbar die Möglichkeit gehabt, den Schnitt fachmännisch vornehmen zu lassen.

Vermittlung statt Verfahren

Konflikte mit den Nachbarn können die Freude am neuen Zuhause verderben. Deshalb ist es wenn immer möglich

«Wird das eigene Eigentum durch den Nachbarn verletzt,
ist das viel unerträglicher, als wenn man auf gleiche Weise
am Eigentum des Nachbarn ritzt.» Peter Rütimann



Für die Wahrung ihres eigenen Stücks Land sind viele Eigentümer bereit zu kämpfen.

besser, einen Streit zu vermeiden und das Gespräch zu suchen, bevor die Fronten total verhärtet sind. Einige Tipps, wie Sie Streit vermeiden können, finden sich im Ratgeber «Im Clinch mit den Nachbarn»:

- Wenn Sie sich durch das Verhalten Ihres Nachbarn trotz allen guten Willens gestört fühlen, suchen Sie eine gute Gelegenheit für ein Gespräch.
- Vorwürfe bringen nichts. Versuchen Sie also, Ihr Anliegen sachlich vorzubringen.
- Falls Sie selbst von Ihren Nachbarn kritisiert werden, reagieren Sie sachlich und versuchen Sie, auf das Anliegen einzugehen.
- Versuchen Sie, einen Kompromiss zu finden, der für beide Seiten gut tragbar ist.

Trotzdem kann es sein, dass das Gespräch nicht fruchtet und in einem Streit endet. Je nach Grund für die Streitigkeit steht Ihnen die Möglichkeit offen, die Meinungsverschiedenheit gerichtlich zu lösen. Dies ist allerdings meist mit noch mehr Ärger, Stress und vor allem auch Kosten verbunden. Peter Rütimann: «Einen Anwalt würde ich dann einschalten, wenn das persönliche Gespräch keine für beide Seiten befriedigende Lösung gebracht hat, und wenn eine klare Rechtsverletzung (z.B. von Pflanzabständen, Baumhöhen etc.) auf einfache Weise behoben werden kann. Möglicherweise genügt dann ein anwaltliches Schreiben an den Nachbarn. Bei einem Prozess stehen Aufwand und Ertrag zumeist in keinem sinnvollen Verhältnis, zumal auch in die Ertragsrechnung gehört, dass man insbesondere dann mit einem für längere Zeit unterkühlten nachbarlichen Verhältnis leben muss, wenn man diesem mit einem Anwalt erfolgreich auf den Leib gerückt ist. Das beeinträchtigt auch die eigene Lebensqualität.»

Eine weitere und unter Umständen bessere Möglichkeit ist deshalb die Mediation. Hierbei wird eine neutrale Drittperson beigezogen, welche zwischen den zwei Nachbarn

vermittelt und diese bei der fairen Bewältigung des Streits unterstützt. Damit die Mediation funktioniert, müssen allerdings beide Parteien mit dieser Art der Konfliktbearbeitung einverstanden sein. Es ist ausserdem Aufgabe des Mediators auf die Einhaltung der vereinbarten und gesetzlichen Regeln zu achten. «Sie unterbreiten aber keine Lösungsvorschläge und haben keine inhaltliche Entscheidungskompetenz», so der Beobachter-Ratgeber. Ziel der Mediation ist eine rechtsverbindliche Vereinbarung, die beide Seiten zufrieden stellt. Je nach Fall reicht eine Sitzung von rund zwei Stunden, bei schwierigeren Streitigkeiten sind mehrere Sitzungen nötig. Die Kosten werden normalerweise von den beiden Parteien je zur Hälfte getragen. In Nachbarschaftskonflikten hat sich die Mediation als besonders effizient erwiesen: «Nachbarschaftskonflikte sind zu Recht ein klassischer Anwendungsbereich der Mediation. Gelingt es dem Mediator, auf beiden Seiten die gleiche Wertschätzung für das eigene wie das nachbarliche Eigentum zu wecken, und geht der Mediator bei der Konfliktschlichtung sorgfältig zu Wege, hat er eine gute Chance, die Mediation mit einem Handschlag zwischen den Nachbarn abschliessen zu können», weiss Rütimann. Eine weitere Möglichkeit, bevor Sie wirklich vor Gericht gehen, ist das Aufsuchen eines Schiedsgerichts. Im Gegensatz zur Mediation entscheidet das Schiedsgericht über die strittige Frage – es gibt also der einen oder anderen Partei Recht. Ein Schiedsgericht dauert weniger lange als ein Gerichtsverfahren, ist aber teurer, weil die Kosten nicht wie bei zivil- und öffentlich-rechtlichen Verfahren zum grösseren Teil vom Staat, sondern allein von den beiden zerstrittenen Parteien getragen werden müssen. Aufgrund dessen lohnt sich diese Art der Streitbeilegung bei Nachbarschaftsstreitigkeiten selten.

Wenn also persönliches Gespräch und auch Mediation nicht in Frage kommen oder nicht gefruchtet haben, bleibt unter Umständen nichts anderes übrig als der Gang zum Gericht. Die Gesetze stellen dazu eine Vielzahl an privatrechtlichen, öffentlich-rechtlichen und strafrechtlichen Rechtsbehelfen zur Verfügung. Doch Vorsicht: «Die Wahl des richtigen Rechtsbehelfs für Ihren konkreten Fall ist nicht einfach zu treffen und letztlich nur dem erfahrenen Spezialisten möglich. Um böse Überraschungen – insbesondere eine Klage am falschen Gericht oder im falschen Verfahren – zu vermeiden, sollten Sie sich deshalb unbedingt beraten lassen», heisst es im Buch «Im Clinch mit den Nachbarn». ☺

Weitere Informationen

«Im Clinch mit den Nachbarn». Das Handbuch für Eigentümer und Mieter. Mathias Birrer. CHF 38.90
ISBN: 978-3-85569-375-7. Beobachter-Buchverlag.
www.beobachter.ch

Peter Rütimann, Rechtsanwalt & Mediator
Rütimann Rechtsanwälte, www.ruetimann.ch