

**AUS DEM THEMENGEBIET:  
NACHBARRECHT  
ÜBERMÄSSIGE EINWIR-  
KUNGEN AUF NACHBARS-  
GRUNDSTÜCKE**

**Zu den verschiedenen Immissi-  
onsarten, dem Begriff der Über-  
mässigkeit und den diesbezüglichen Rechtsbehelfen**

**I. Anwendungsbereich**

**1. Einwirkungen als Nutzungsbe-  
schränkungen des Nachbar-  
grundstückes**

Das Nachbarrecht im Allgemeinen sowie das Verbot übermässiger Einwirkungen gemäss Art. 684 ZGB im Besonderen bezwecken die Vermeidung von Interessenskonflikten zwischen benachbarten Grundstücken sowie die Schaffung einer Nutzungsordnung, welche ein grösstmögliches Mass an Verfügungsfreiheit dem Grundeigentümer belassen soll. Bloss mässige Einwirkungen auf das eigene Grundstück müssen dementsprechend toleriert werden.

**2. Benachbarte Grundstücke**

Beim Ausgangsgrundstück der übermässigen Einwirkung i.S.v. Art. 684 ZGB muss es sich um ein selbständiges, von dem durch die Immissionen betroffenen verschiedenes Grundstück

handeln.<sup>1</sup> Art. 684 ZGB kommt zudem auch beim Stockwerkeigentum bezüglich den aus dem Sonderrecht des Stockwerkeigentümers resultierenden Nutzungsrechten zur Anwendung. Uneins ist sich die Lehre allerdings darüber, ob die Bestimmung auch zwischen Miteigentümern greifen kann. Das einwirkende Grundstück ist dasjenige, auf das sich die tatsächliche Störungsquelle schlussendlich in Form einer Immission auswirkt.

**3. Nachbareigenschaft**

Unter dem Begriff des Nachbars i.S.v. Art. 684 ZGB ist jeder Eigentümer oder Besitzer (z.B. Mieter oder Pächter) eines Grundstücks zu verstehen, der durch eine übermässige Einwirkung auf seinem Grundstück betroffen ist. Immissionen, die von Grundstücken des Verwaltungsvermögens ausgehen, unterstehen nur dann der Schutzvorschrift von Art. 684 ZGB, sofern diese Immissionen unvermeidliche Folgen der Erfüllung öffentlicher Aufgaben sind. Bei Sachen im Gemeingebrauch, wie insbesondere beim Strassenverkehr, sind Lärmimmissionen i.S.v. Art. 684 ZGB nur insofern beachtlich, als dass sie für den Grundeigentümer unvorhersehbar waren, ihn besonders tangieren und einen schweren Schaden nach sich zie-

---

<sup>1</sup> Namentlich können sich Mieter desselben Wohnhauses nicht gegenseitig auf Art. 684 ZGB berufen. Gleich verhält es sich bei Bewohnern eines Doppelwohnhauses untereinander.

hen. (BGE 118 Ib 293, 205, 132 III 50, 53).

## **II. Einwirkungsarten**

### **1. Immissionsbegriff**

Immissionen sind alle Einwirkungen auf das Nachbarsgrundstück, welche durch die Wahrnehmung der Eigentumsrechte verursacht werden. Dazugezählt wird „alles was sich als eine nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge unwillkürliche Folge eines mit der Benutzung oder Bewirtschaftung eines anderen Grundstücks adäquat kausal zusammenhängenden menschlichen Verhaltens auf dem betroffenen Grundstück auswirkt“. Die Lehre differenziert dabei zwischen materiellen, ideellen und negativen Immissionen.

### **2. Materielle Immissionen**

Materielle Immissionen sind physische bzw. körperliche Einwirkungen, wie namentlich Rauch, Russ, lästige Dünste, Lärm oder Erschütterungen, welche der beispielhaften Aufzählung in Abs. 2 entsprechen. Ferner gilt auch das Eindringen von Personen von einem Grundstück auf das andere als materielle Immission.

### **3. Ideelle Immissionen**

Als ideelle Immissionen werden Zustände oder Nutzungshandlungen auf dem Ausgangsgrundstück bezeichnet, welche eine Verletzung des psychischen Empfindens des Nachbarn zur

Folge haben oder psychisches Unbehagen beim Nachbarn verursachen. Insbesondere kann der Betrieb eines Schlachthauses (BGE 84 II 85, 90) oder der Betrieb eines Erotik-Etablissements durch einen Stockwerkeigentümer (BGer vom 1.7.1999, 5C.81/1999) als Beispiel für ideelle Immissionen genannt werden.

### **4. Negative Immissionen**

Unter negativen Immissionen ist der Entzug eines Nachbargrundstückes von Stoffen, Personen oder von Energien wie Licht, Besonnung und Wind zu verstehen. So wenn zum Beispiel Passanten der Durchgang vor einem Ladengeschäft verwehrt wird, Anwohnern Licht entzogen oder ihre Aussicht verbaut wird.

## **III. Übermässigkeit der Einwirkung**

### **1. Gerichtliches Ermessen**

Die Beurteilung über das mögliche Vorliegen einer übermässigen Immission obliegt dem Richter in Form eines Ermessensentscheids. Dabei ist von einem objektiven Massstab des Empfindens eines Durchschnittsmenschen auszugehen, was die Abwägung der konträren Interessen der Grundeigentümer erfordert.

## 2. Feststellungskriterien

Nach Art. 684 Abs. 2 ZGB sind insbesondere schädliche und nach Lage und Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigte Einwirkungen untersagt. Schädliche Immissionen sind demnach stets übermässig und verboten, sofern keine Rechtfertigungsgründe bejaht werden. In Bezug auf die Lage der Grundstücke ist die Umgebung zu eruieren, in der sich diese befinden. Die Beschaffenheit der Grundstücke ist anhand dessen äusseren Erscheinung, dessen Zweckbestimmung und dessen Verbrauchsart zu ermitteln. Die Ortsüblichkeit ergibt sich aus dem, was in der betroffenen Gegend üblicherweise für normal befunden wird.

## 3. Mehrere Einwirkungen

Verursacht ein Grundstück simultan mehrere Einwirkungen auf ein Nachbargrundstück, ist deren Gesamtwirkung massgeblich. Sind die Immissionen auf mehrere Grundstücke zurückzuführen, sind nur diejenige von Relevanz, welche alleine als übermässig zu werten sind, zumal Art. 684 ZGB jedem Grundeigentümer individuell verbietet, übermässige Immissionen zu verursachen.

## IV. Rechtsbehelfe

Dem durch eine übermässige Immission belästigten Nachbarn stehen die

Klagen aus Art. 679 ZGB sowie Art. 679a ZGB zu, womit die Beseitigung des rechtswidrigen Zustandes, der Ersatz des verursachten Schadens oder der Schutz vor zukünftig drohenden Einwirkungen geltend gemacht werden kann. Im Übrigen kann sich der Betroffene auf die Klagen aus Besitzsstörung gemäss Art. 928 f. ZGB berufen.

---

**Haben Sie weitere Fragen zum Nachbarrecht oder zu übermässigen Immissionen im Speziellen?**

**Benötigen Sie eine rechtliche Auskunft oder einen Rat?**

**WIR BERATEN SIE GERNE RUND UM DAS THEMA NACHBARRECHT.**

3

---

Fischer Rechtsanwälte LLC

Selnaustrasse 6

8001 Zürich

Telefon +41 44 515 56 56

Fax +41 44 515 56 58

[www.fischer-rechtsanwaelte.ch](http://www.fischer-rechtsanwaelte.ch)

[info@fischer-rechtsanwaelte.ch](mailto:info@fischer-rechtsanwaelte.ch)