

Mathias Birrer

Nachbarrecht

Handbuch für Eigentümer und Mieter

Ein Ratgeber aus der Beobachter-Praxis

Ratgeber

Inhalt

Vorwort	11
1. Die Grundlagen des Nachbarrechts	13
Welche Rechtsgrundlagen kommen zum Tragen?	14
Öffentliches Recht und Privatrecht	15
Öffentlich-rechtliches Nachbarrecht	16
Privatrechtliches Nachbarrecht	17
Zusammenspiel der verschiedenen Rechtsbestimmungen	19
Die wichtigsten Begriffe des Sachenrechts	21
Sachen und die Rechte daran	22
Besitz und Eigentum	22
Beschränkte dingliche Rechte	25
Das Grundbuch	25
2. Immissionen - wenn Nachbarn stören	27
Artikel 684 ZGB: Schutz vor Immissionen	28
Die verschiedenen Arten von Immissionen	30
Wann ist eine Immission übermässig?	33
Sich wehren gegen übermässige Immissionen	39
Schutz für Nachbarn aus dem öffentlichen Recht	42
Schutzbestimmungen im Umweltschutzrecht	43
Das Strafrecht im Nachbarstreit	44
Wenn die öffentliche Hand Immissionen verursacht - das Enteignungsrecht	49
3. Nachbarschaft und Bauen	55
Privates und öffentliches Baurecht	56

Immissionsschutz gilt auch beim Bauen.	57
Artikel 685: die Baurechtsvorschrift im ZGB.	58
Grabungen und Bauten dürfen den Nachbarn nicht schädigen.	59
Überbau: Bauten, die gegen Nachbarrecht verstossen.	61
Abstandsvorschriften und Näherbaurecht.	64
So wehren Sie sich, wenn eine Baunorm verletzt wird.	68
Spezialfall Grenzmauern.	70
Bauen und öffentliches Recht	71
Das Baubewilligungsverfahren an einem Beispiel.	72
4. Pflanzen im Nachbarrecht.	79
Wenn Pflanzen Schwierigkeiten bereiten.	80
Immission oder direkter Eingriff?.	80
Kapprecht und Anriesrecht.	81
Wann haben Nachbarn ein Kapprecht?.	81
Wie führt man die Kappung richtig durch?.	85
Das Anriesrecht	86
Wenn Pflanzen Schaden verursachen.	86
Was gilt für Grenzpflanzen?.	87
Wenn das Nachbargrundstück zum Wald wird.	89
5. Notweg-, Durchleitungs- und Wasserrechte.	91
Zugang zur eigenen Liegenschaft - das Notwegrecht	92
Was bedeutet Notweg?.	92
Genügende Erschliessung - das Durchleitungsrecht.	96
Was sagt das Durchleitungsrecht des ZGB?.	96

Nachbarrecht und Wasser . . . . .	.98
Fließendes Wasser. . . . .	.98
Quellen. . . . .	.100
6. Typische Beispiele aus der Praxis . . . . .	.103
Konkrete Fälle und die Lösungen dafür . . . . .	.104
Gewehre, Glocken und andere Lärmquellen . . . . .	.105
Wenn's knallt . . . . .	.106
Kirchenglocken in der Nacht . . . . .	.107
Kuhglocken im Einfamilienhausquartier. . . . .	.110
Hunde, Hühner, Papageien - Störfaktor Tier . . . . .	.110
Erlaubt ist, was nicht übermässig ist. . . . .	.111
Hunde, die zu laut bellen. . . . .	.112
Gackemde Hühner, krähende Hähne. . . . .	.114
Papageiengekreisch auf dem Balkon. . . . .	.117
Und wenn's dann auch noch stinkt. . . . .	.118
Störfaktor Mensch . . . . .	.120
Kindergeschrei kontra Ruhebedürfnis. . . . .	.120
Rauch und Gestank vom Grill. . . . .	.122
Lautstarke Party bis tief in die Nacht . . . . .	.124
Störfaktor Garten . . . . .	.125
Wenn Laub und Nadeln auf Nachbars Beete fallen. . . . .	.125
Unkraut und Schädlinge aus dem Nachbarsgarten. . . . .	.127
Schattenwurf und verdeckte Aussicht . . . . .	.128
Wenn Gefühle verletzt werden . . . . .	.131
Kunst oder Beeinträchtigung?. . . . .	.131
Erotiksalon in der Liegenschaft. . . . .	.133
Störfaktor Verkehr . . . . .	.134
Lärm und Schadstoffe von Strassen und Bahnen. . . . .	.134
Fluglärm. . . . .	.136

Elektrosmog und störende Strahlen . . . . .	.138
Mobilfunkanlagen. . . . .	.139
Strahlung von elektrischen Freileitungen. . . . .	.143
7. Nachbarrecht für Stockwerkeigentümer . . . . .	.145
Stockwerkeigentümer leben in einer Gemeinschaft . . . . .	.146
Verhalten in der Gemeinschaft . . . . .	.146
Wenn Stockwerkeigentümer mit Nachbarn streiten. . . . .	.148
Nachbarschaftsstreit innerhalb der Gemeinschaft . . . . .	.148
Konflikte mit Nachbarn ausserhalb der Gemeinschaft . . . . .	.151
8. Nachbarrecht für Mieter. . . . .	.155
Immissionsschutz für Mieter. . . . .	.156
Das Mietrecht schützt meist besser. . . . .	.156
Die Pflichten des Vermieters. . . . .	.157
Die Mängelrechte der Mieter. . . . .	.157
Immissionen vom Nachbargrundstück . . . . .	.158
Störungen durch Mieter im gleichen Haus. . . . .	.161
Wenn der Vermieter nichts unternimmt . . . . .	.162
Störungen durch die öffentliche Hand. . . . .	.164
Entzug der Mietsache. . . . .	.164
Einschränkung im Gebrauch der Mietsache. . . . .	.165
Die Rechte der Mieter im Bewilligungsverfahren. . . . .	.167
9. Streitbeugung - ohne und mit Gericht . . . . .	.169
Ruhig Blut verhindert Streit . . . . .	.170
Toleranz erleichtert das Zusammenleben. . . . .	.170
Ein Gespräch bei passender Gelegenheit . . . . .	.171

Mediation - ein anderer Weg der Konfliktlösung	175
Was ist Mediation?	176
Die sechs Phasen der Mediation.	178
Schiedsgutachten und Schiedsgericht	182
Schiedsgutachten - wenn Tatsachen abgeklärt werden müssen.	182
Rasch, aber teuer - das Schiedsgericht	184
Wenn eine Klage vor Gericht nötig wird	186
Klagemöglichkeiten des Privatrechts.	186
Einsprache und Anzeige - die Rechtsbehelfe aus dem öffentlichen Recht	191
Die verschiedenen Gerichtsverfahren	192
Zivilrechtliche Verfahren	193
Verwaltungsrechtliche Verfahren.	200
Vorteile des verwaltungsrechtlichen Verfahrens gegenüber dem zivilrechtlichen.	205
Anhang	207
Die wichtigsten Fachbegriffe.	208
Ausgewählte Gesetzesbestimmungen für Nachbarn.	216
Weiterführende Adressen und Links.	223
Literatur.	229
Register.	230