

Herbstsemester 2011

Immobiliarsachenrecht

gesetzliche Nutzungsbeschränkungen

privatrechtlich

- Nachbarrecht (Durchsetzung mittels Art. 679 ZGB, allenfalls Besitzerschutz gemäss Art. 926 ff. ZGB)
 - Grundnorm: Art. 684 ZGB
 - weitere Normen:
 - Graben (Art. 685 ZGB)
 - Abgraben von Quellen (Art. 706/707 ZGB)

- Vorbehalt kantonalen Privatrechts für Abstände von Gebäuden und Grabungen (Art. 686 ZGB)

Frage: privatrechtliche/öffentlichrechtliche Norm oder
Doppelnorm

Beispiel: Kanton Luzern

Grenz- und Gebäudeabstände – primär im PBG geregelt

Grenzabstand Gebäude

§ 128 PBG

Durch öffentlich beurkundete Vereinbarungen der Grundeigentümer können die Grenzabstände unter Wahrung ihrer Summe abweichend von den Regelungen ... auf die beiden Grundstücke verteilt werden.

Gebäudeabstand und Grenzabstand

§ 133 Abs. 2 PBG

Eine Ausnahmegewilligung [für kleinere Abstände] darf nur erteilt werden, wenn die öffentlichen Interessen und schutzwürdige private Interessen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soll ein Grenzabstand von weniger als 2 m eingeräumt werden, ist eine öffentlich beurkundete Vereinbarung der Grundeigentümer erforderlich.

- überragende Pflanzen: Art. 687 ZGB
- Grenzabstände Pflanzen: kantonales Recht (Art. 688 ZGB)

§ 86 Abs. 2 EGZGB

Der Grenzabstand beträgt

- 3 m für hoch- und 2 m für niederstämmige Obstbäume,*
- 6 m für Nuss-, Kastanien- und alle übrigen hochstämmigen Bäume,*
- 0,5 m für Zwergbäume, Sträucher, Grünhecken und Reben sowie jegliche Pflanzungen gegenüber Wald*

- Wasserablauf und Entwässerungen (Art. 689/690 ZGB)
 - kantonale rechtliche Wegrechte (Art. 695/696 ZGB); LU: Holztransportrecht (§ 88 EGZGB)
 - Einfriedungen (Art. 697/698 ZGB), § 89 EGZGB
-
- Recht auf Zutritt und Abwehr
 - Wald und Weide (Art. 699 ZGB)
 - Wegschaffung zugeführter Sachen (Art. 700 ZGB)
-
- Notrechte
 - mittelbare Eigentumsbeschränkungen
 - Durchleitungsrecht (Art. 691-693 ZGB)
 - Notwegrecht (Art. 694 ZGB)
 - Notbrunnenrecht (Art. 710 ZGB)
 - Notstand (Art. 701 ZGB); vgl. auch Art. 52 Abs. 2 OR

öffentlichrechtlich

insbesondere im Raumplanungs- und öffentlichen Baurecht

zwei interessante Problemkreise

Privatrechtlicher und öffentlichrechtlicher Immissionsschutz

BGE 126 III 225 f.

*Der privatrechtliche und der öffentlichrechtliche Immissionsschutz stehen **an sich selbstständig** nebeneinander ... Dennoch bestehen zwischen den beiden Regelungen **Berührungspunkte** und **Überschneidungen**. Insbesondere wenn das nach Lage, Beschaffenheit und Ortsgebrauch gerechtfertigte und zu dulden Mass von Einwirkungen zu ermitteln ist (Art. 684 Abs. 2 ZGB), können öffentlichrechtliche Vorschriften eine Rolle spielen ... Diese gehen freilich von anderen Referenzgrössen aus (Berücksichtigung von Personengruppen mit erhöhter Empfindlichkeit im Umweltschutzrecht ... gegenüber dem Massstab des Durchschnittsmenschen im Privatrecht ...), legen allgemeine Standards fest im Gegensatz zur rein Einzelfall bezogenen Beurteilung des Privatrechts und schützen auch nicht so umfassend vor Immissionen wie dieses ... Demgegenüber ist dem Privatrecht das umweltrechtliche Vorsorgeprinzip unbekannt. Derartigen Unterschieden ist Rechnung zu tragen, ... Dennoch verlangen die allgemeinen Gebote der **widerspruchsfreien und koordinierten Anwendung der Rechtsordnung** den sachgerechten Einbezug von und die möglichst weitgehende Rücksichtnahme auf Normen anderer Rechtsgebiete zum gleichen Gegenstand.*

zusätzliche Sicherung öffentlichrechtlicher Vorschriften durch Grunddienstbarkeit?

BGE 106 II 318

Nach Rechtsprechung und Lehre können Unterlassungspflichten, die dem Grundeigentümer schon durch gesetzliche Vorschriften auferlegt sind, nicht zum Gegenstand einer Dienstbarkeit gemacht werden, weil der Berechtigte kein Interesse daran haben kann, ein Recht, das ihm schon von Gesetzes wegen eindeutig zusteht, noch als Dienstbarkeit zu erwerben oder zu sichern ... Vielfach steht jedoch nicht von vornherein fest, dass die Anwendung der Gesetzesvorschrift zu dem Ergebnis führt, das mit der Dienstbarkeit erreicht werden will. Besonders im Nachbarrecht kann ein Interesse daran bestehen, bestimmte von einem Nachbargrundstück ausgehende Einwirkungen, die an sich zu den nach Art. 684 ZGB verbotenen Immissionen gehören, durch eine Dienstbarkeit auszuschliessen, weil ungewiss ist, ob der Richter die Einwirkungen als übermässig und ungerechtfertigt betrachten würde.

Herbstsemester 2011

Immobiliarsachenrecht

Nachbarrecht

Grundnorm: Art. 684 ZGB

Abs. 1

Jedermann ist verpflichtet, bei der Ausübung seines Eigentums, wie namentlich bei dem Betrieb eines Gewerbes auf seinem Grundstück, sich aller übermässigen Einwirkung auf das Eigentum der Nachbarn zu enthalten.

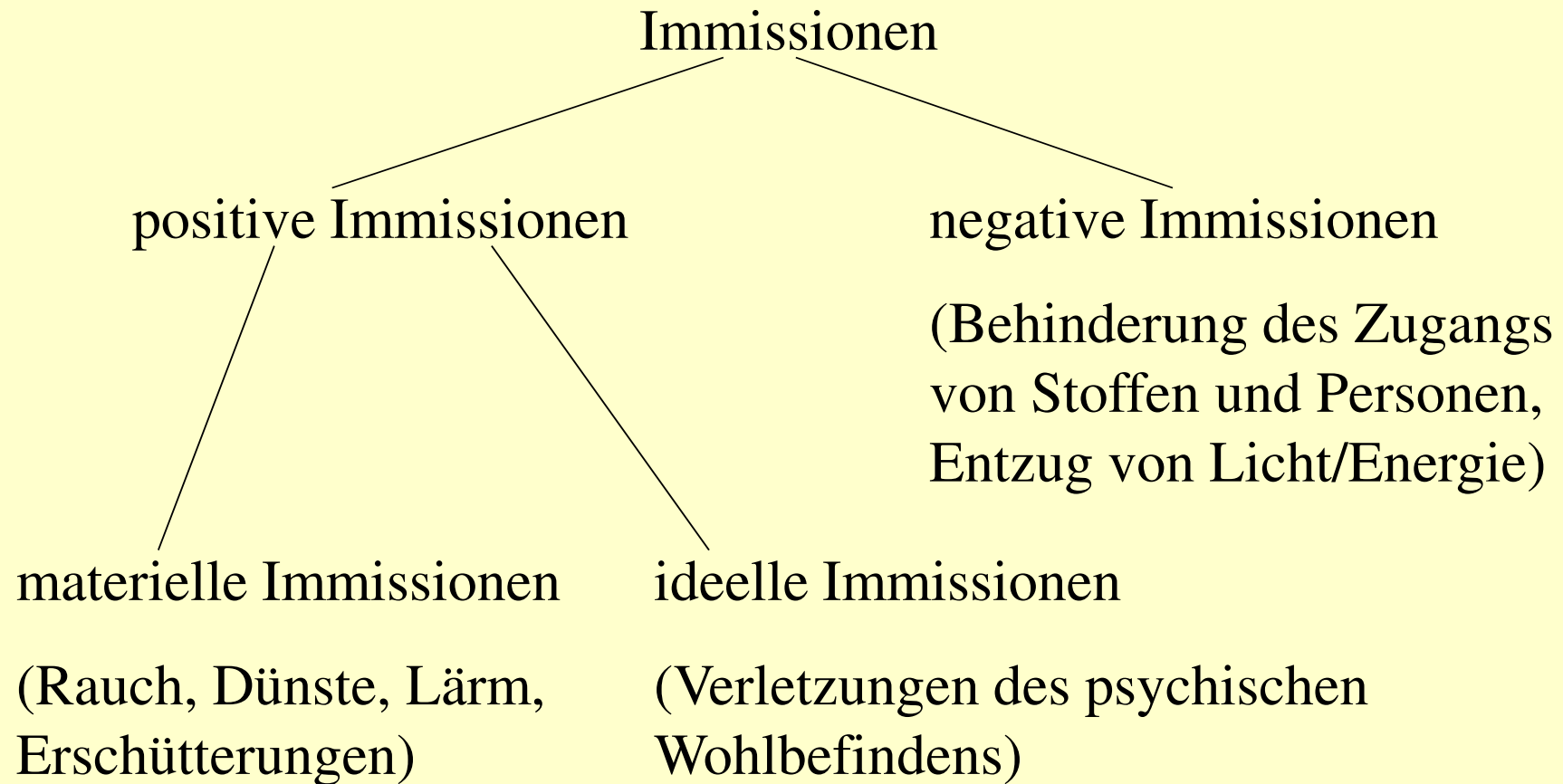
Abs. 2

Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage und Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Luftverunreinigung, üblen Geruch, Lärm, Schall, Erschütterung, Strahlung oder durch den Entzug von Besonnung oder Tageslicht.

Aktiv-/Passivlegitimation: Eigentümer und Besitzer
verschiedener Grundstücke

„Nachbar“: Jedes Grundstück in näherer oder
weiterer Umgebung, das von einer
Immission betroffen ist.

Relevante Einwirkungen



- Klage aus materiellem Recht Art. 679 ZGB, gegen Nachbarn (Eigentümer und Besitzer)

→ Beseitigung, Unterlassung, Feststellung

Einschränkung durch Art. 679a ZGB neu

Fügt ein Grundeigentümer bei rechtmässiger Bewirtschaftung seines Grundstücks, namentlich beim Bauen, einem Nachbarn vorübergehend übermässige und unvermeidliche Nachteile zu und verursacht er dadurch einen Schaden, so kann der Nachbar vom Grundeigentümer lediglich Schadenersatz verlangen.

(vgl. auch bisherige Rechtsprechung; BGer 5C.117/2005, Erw. 2.1)

→ Schadenersatz (Verjährung gemäss Art. 60 OR)

- Klage aus Besitzesstörung Art. 928 ZGB, nur gegen Störer
 - Beseitigung, Unterlassung
 - Schadenersatz (verweist auf Art. 41 OR)
 - sofortiges Handeln nötig (Art. 929 ZGB)

Art. 679a ZGB schliesst auch Beseitigung und Unterlassung gestützt auf Besitzesrecht aus.