

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
Gackernde 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. Streitbeilegung – 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