

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 des Nachbarn im 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	62
Abstandsvorschriften und Näherbaurecht	64
So wehren Sie sich, wenn eine Baunorm verletzt wird	69
Spezialfall Grenzmauern	71
Bauen und öffentliches Recht	72
Das Baubewilligungsverfahren an einem Beispiel	73
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	87
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	128
Schattenwurf und verdeckte Aussicht	129

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	137

Elektrosmog und störende Strahlen	139
Mobilfunkanlagen	139
Strahlung von elektrischen Freileitungen	144
7. Nachbarrecht für Stockwerkeigentümer	147
Stockwerkeigentümer leben in einer Gemeinschaft	148
Wenn Stockwerkeigentümer mit Nachbarn streiten	149
Nachbarschaftsstreit innerhalb der Gemeinschaft	149
Konflikte mit Nachbarn ausserhalb der Gemeinschaft	152
8. Nachbarrecht für Mieter	155
Das Mietrecht schützt Mieter am besten	156
Die Pflichten des Vermieters	157
Die Mängelrechte der Mieter	157
Immissionen vom Nachbargrundstück	158
Störungen durch Mieter im gleichen Haus	160
Störungen durch die öffentliche Hand	162
Entzug der Mietsache	162
Einschränkung im Gebrauch der Mietsache	163
Die Rechte der Mieter im Bewilligungsverfahren	164
9. Streitbeilegung – ohne und mit Gericht	167
Ruhig Blut verhindert Streit	168
Toleranz erleichtert das Zusammenleben	168
Ein Gespräch bei passender Gelegenheit	169
Mediation – ein anderer Weg der Konfliktlösung	173
Was ist Mediation?	173
Die sechs Phasen der Mediation	174

Schiedsgutachten und Schiedsgericht	176
Schiedsgutachten – wenn Tatsachen abgeklärt werden müssen	177
Rasch, aber teuer – das Schiedsgericht	178
Wenn eine Klage vor Gericht nötig wird	180
Klagemöglichkeiten des Privatrechts	180
Einsprache und Anzeige – die Rechtsbehelfe aus dem öffentlichen Recht	185
Die verschiedenen Gerichtsverfahren	186
Zivilrechtliche Verfahren	186
Verwaltungsrechtliche Verfahren	194
Vorteile des verwaltungsrechtlichen Verfahrens gegen- über dem zivilrechtlichen	197
Anhang	199
Die wichtigsten Fachbegriffe	200
Ausgewählte Gesetzesbestimmungen für Nachbarn	207
Die Grenzabstände im Überblick	214
Weiterführende Adressen und Links	230
Literatur	235
Stichwortverzeichnis	236