

# Aussicht dank Nachbarrecht

Laut Bundesgericht ist es in Ausnahmefällen unzulässig, einem Nachbarn durch eine Hecke die Aussicht zu versperren, selbst wenn die kantonalen Abstandsvorschriften für Anpflanzungen eingehalten worden sind.

*PETER BURKHALTER & BORIS GRELL\**

**AUSGANGSLAGE.** A und B sind benachbarte Liegenschaftseigentümer, wobei sich das Grundstück des A hangaufwärts und von einer Strasse getrennt vom Grundstück des Eigentümers B befindet. A fühlte sich durch die nachträglich angepflanzte und stark gewachsene Thuja-Hecke des B im Genuss seiner ehemals einmalig schönen Seesicht gestört.

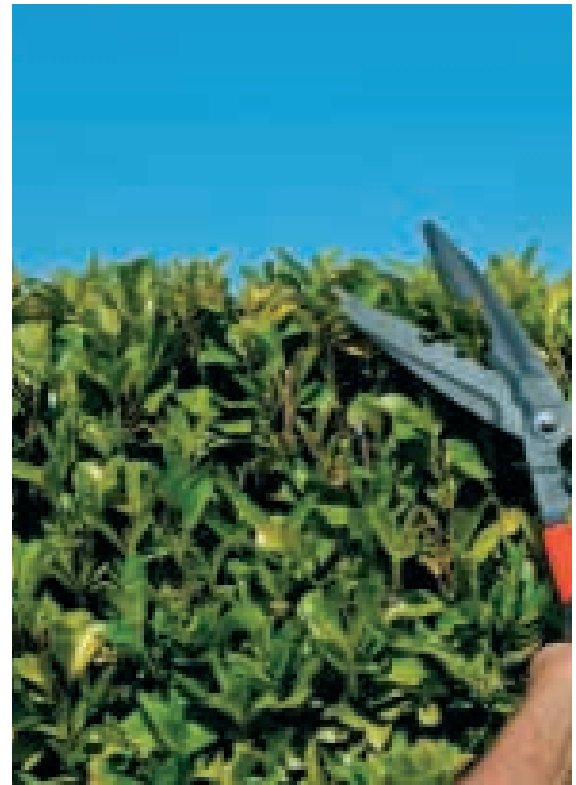
Er klagte und bekam vom zuständigen Kantonsgericht recht, wonach der Eigentümer B verpflichtet wurde, nicht nur die besagte Hecke, sondern auch einzelne Bäume zurück zu schneiden und diese jeweils im Frühling eines jeden Jahres wieder entsprechend zu stutzen. Das vom Eigentümer B angerufene Obergericht schützte den Eigentümer B nur teilweise, indem wegen der waldverbundenen Umgebung der beiden Liegenschaften zwar nicht mehr die einzelnen, als ortsüblich eingestuften Bäume, wohl aber immer noch die Hecke zurück zu schneiden waren. Obwohl die kantonalrechtlichen Bestimmungen zum Abstand von Pflanzungen eingehalten worden waren, billigte das Obergericht dem Eigentümer A zu, dass die monierte Thuja-Hecke eine undurchsichtige Wand mit mauerähnlichem Charakter bilde und einen erdrückenden sowie massivst sichtbehindernden Gesamteindruck vermittele, der sich mit dem primär durch die Aussicht geprägten Erscheinungsbild der Wohnlage nicht vertrage. Weiter könnten die Interessen des Eigentümers B auch durch einen Sichtschutz direkt bei dessen Gartensitzplatz bzw. beim Schwimmbad gewahrt werden, ohne dabei die Interesse des Nachbarn A an der Aussicht zu beeinträchtigen.

**ERWÄGUNGEN DES BUNDESGERICHTS.** Zunächst verwies das Bundesgericht in seinem Entscheid<sup>1</sup> auf den Wortlaut von Art. 684 ZGB, wonach jedermann verpflichtet ist, 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. 1). Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage und Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Rauch oder Russ, lästige Dünste, Lärm oder Erschütterung (Abs. 2). Zudem erinnerte das Bundesgericht an

seine Rechtsprechung, wonach die in Art. 684 ZGB aufgezählten übermässigen Einwirkungen nur beispielhaft seien, weshalb ausser diesen sogenannten positiven Immissionen auch negative Immissionen wie Lichtentzug möglich seien (vgl. BGE 126 III 452). Dies gehe auch aus der bevorstehenden Revision des Sachenrechts hervor, wonach 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 verboten werden.

Weil im besagten Fall die kantonalrechtlichen Abstandsvorschriften für Anpflanzungen eingehalten worden sind, sah sich das Bundesgericht zu weiteren Ausführungen zum Verhältnis des bundesrechtlich geregelten Nachbarrechts (Art. 684 ZGB) zu den besagten Bestimmungen auf kantonaler Ebene veranlasst. Dazu hielt das Bundesgericht fest, dass der bundesrechtliche Immissionsschutz (als Minimalgarantie) selbst dann zum Tragen komme, wenn der betreffende Kanton von seiner (nicht exklusiven) Rechtsetzungskompetenz Gebrauch gemacht habe. Allerdings sei (gestützt auf Bundesrecht) nur in den seltensten Fällen von übermässigen Immissionen auszugehen, wenn die kantonalrechtlichen Pflanzabstände eingehalten seien.

Im vorliegenden Fall entschied das Bundesgericht, dass die besagte Thuja-Hecke zwar keine physische Einwirkung auf das Nachbargrundstück darstelle (wie das Eindringen von Ästen, Lichtentzug oder Blütenstaub). Trotzdem und mit Verweis auf die Lehre sowie die anstehende Revision des Sachenrechts bejahte das Bundesgericht eine übermässige Immission. Denn auch das Verstellen einer spektakulären Aussicht könne in Ausnahmefällen in den Anwendungsbereich des bundesrechtlich geregelten Immissionsschutzes gemäss Art. 684 Abs. 2 ZGB fallen. Dies sei vorliegend der Fall, weil eine besonders schöne Aussicht in schwerwiegender Weise eingeschränkt werde. Interessanterweise und im Sinne weiterführender Erwägungen griff das Bundesgericht zudem in diesem Zusammenhang die in der Lehre vertretende Auffassung auf, dass (neben der beson-

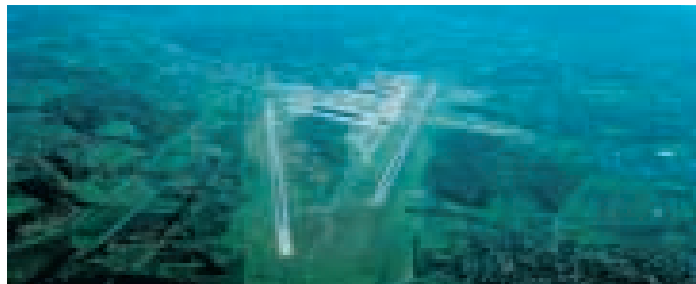


ders schönen Aussicht) ein solcher Ausnahmefall einer übermässigen Beeinträchtigung auch gegeben sein kann, wenn das betroffene Nachbargrundstück aufgrund einer besonderen Nutzungsart, z.B. einem Hotelbetrieb, auf die Aussicht angewiesen sei.

**ZUSAMMENFASSUNG.** Das Bundesgericht machte in seinem Entscheid klar, dass in Ausnahmefällen auch ein Verstellen der Aussicht durch eine Hecke unter Umständen das bundesrechtlich geregelte Nachbarrecht resp. den Immissionsschutz verletzen kann, selbst wenn die kantonalrechtlichen Bestimmungen zum Abstand von Anpflanzungen eingehalten worden sind. Demgemäss schützte das Bundesgericht den obergerichtlichen Entscheid, dass die streitbare Thuja-Hecke des B derart zurück geschnitten werden muss, dass die spektakuläre Seesicht des Nachbarn A wieder hergestellt wird und zugleich der Sichtschutz und die dadurch garantierte Privatsphäre des Grundeigentümers B gewahrt bleibt. •

<sup>1</sup> BGE vom 12. März 2009, 5A\_415/2008

## FLUGHAFEN MUSS ZAHLEN



Wer Anrecht hat auf Lärmentschädigungen rund um den Flughafen wird neu definiert.

**Das Bundesverwaltungsgericht hat einen weiteren wichtigen Entscheid zur Entschädigungsfrage rund um den Flughafen gefällt. Der Flughafen muss neu auch Häuser entschädigen, die vor dem Mai 2000 gebaut wurden.**

• Für eine Lärmentschädigung wegen der Ostanflüge auf den Flughafen Zürich müssen Hausbesitzer ihre Liegenschaft nicht schon vor 1961 erworben haben. Neuer Stichtag ist laut einem heute publizierten Entscheid des Bundesverwaltungsgerichts (BVG) der 23. Mai 2000. Einen Tag zuvor hatte die Bundesrepublik Deutschland die Anflugvereinbarung mit der Schweiz gekündigt. Im Herbst 2001 wurden deshalb die Anflüge von Osten auf die Piste 10/28 des Flughafens stark ausgebaut.

Das Gericht widerspricht mit seinem Urteil der Eidgenössischen Schätzungskommission. Sie hatte 2007 festgelegt, dass grundsätzlich nur jene Hausbesitzer entschädigungsberechtigt seien, die ihre Liegenschaft vor dem 1. Januar 1961 gekauft hätten. Mit dem Entscheid des Bun-

desverwaltungsgerichts weitet sich der Kreis der Berechtigten massiv aus. Der Bürgerprotest Fluglärm Ost rechnet damit, dass damit rund 1000 zusätzliche Liegenschaften neu potenziell entschädigungsberechtigt werden.

Noch lange nicht vorhersehbar. Laut dem Urteil war es nach 1961 noch lange nicht vorhersehbar, dass sich der Lärm wegen der Ostanflüge so entwickeln würde. Dies habe den Betroffenen erst am 23. Mai 2000 klar sein müssen. Als Stichtag für den Erwerb der Liegenschaft müsse deshalb dieses Datum gelten. Ostanflüge habe es zwar schon immer gegeben. Die neuen Flüge hätten jedoch eine andere Qualität. Die komplette Umstellung des Anflugverfahrens von Nord- auf Ostanflüge würde die Piste 28 zu den deutschen Sperrzeiten zur eigentlichen Hauptlandepiste machen. Gerade in den fraglichen Zeiten – also frühmorgens, nachts sowie an den Wochenenden und Feiertagen – bestehe ein besonderes Ruhebedürfnis. Ob dieser einmalige Fall bei den Ostanflügen auch die seit 2003 praktizierten Südanflüge einschliesst, ist laut Bundesverwaltungsgericht nicht in diesem Verfahren zu entscheiden.

Unique nicht unverhältnismässig behindert. Unique (Flughafen Zürich AG) werde durch die zusätzlichen Lärmkosten infolge der Verlegung des Stichtags im Übrigen auch nicht unverhältnismässig im Betrieb des Flughafens behindert. Sie könne die Kosten aus den Einnahmen lärmabhängiger Gebühren finanzieren, die gegenwärtig rund 50 Mio. CHF pro Jahr betragen würden.

Enttäuschung am Flughafen. Unique reagierte mit Enttäuschung auf das Urteil und hat nach einer detaillierten Prüfung des Urteils entschieden, dieses ans Bundesgericht weiterzuziehen. Ausschlaggebend dafür sind teilweise inhaltliche Kritikpunkte. Unabhängig davon liegt es laut Unique im allseitigen Interesse, diese wichtige Frage durch ein letztinstanzliches Urteil klären zu lassen. •

„Das Recht auf Privatsphäre, zum Beispiel durch eine Hecke, findet seine rechtlichen Grenzen an der unverhältnismässigen Beeinträchtigung der Aussicht des Nachbarn.“



\*PETER BURKHALTER & BORIS GRELL

Dr. Peter Burkhalter (links) und Dr. Boris Grell sind Rechtsanwälte bei Hodler & Emmenegger in Bern und Zürich (www.hodler.ch)

AUTORIN:  
CORINA  
ROEUVEN/RED.