

NACHBAR- SCHAFTLICH ZUSAMMEN- LEBEN

von Dr. Daniel Thaler (Text) und Gina Folly (Bild)

Über das längerfristige Wohlbefinden am Lebensort oder am Geschäftssitz entscheiden nicht nur Primärfaktoren wie Lage und Ausstattung, sondern die anfänglich meist nicht beachteten Verhältnisse zur unmittelbaren und mittelbaren Nachbarschaft. Die Rechtsformen des Zusammenlebens bieten hierfür unterschiedliche Ausgangslagen.

IL Private wie Geschäftsleute fällen den Entscheid für eine bestimmte Rechtsform des Zusammenlebens meist objektbezogen und nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Dies gilt gleichermaßen für den Wohn-, Ferien- oder Geschäftsort. Was ausschlaggebend interessiert, sind objektive Faktoren wie Lage, Grösse, Qualität, Art (Alt-, Neu- oder erst projektierte Bau) sowie Preis, Werthaltigkeit und Finanzierungsmöglichkeiten. Hierzu, ob für Kauf- oder Mietabsichten, bestehen grosse Informationsvielfalt und Beratungsaktivitäten. Wenig Beachtung finden hingegen Implikationen, welche die Nachbarschaft nach sich ziehen können. Gegenwärtigen Nachbarn kann oder will kaum eingehend nachgegangen werden, künftige Anstösser sind nicht voraussehen. Beachtung findet zwar die Abwägung, ob ein Objekt allein oder zusammen mit anderen erworben oder gemietet werden soll. Worin indes die Merkmale bei den jeweiligen Rechtsformen mit Bezug auf Rechte und Pflichten im Nachbarschaftsverhältnis liegen, ist meist zu wenig bekannt. Sie werden daher zum Leidwesen mancher oft erst im Nachhinein, im Streitfall, wahrgenommen. Bauwillige Grundeigentümer, Bauherren und Investoren ihrerseits legen den Fokus naturgemäss primär auf Zonen-, Bau- und Umweltvorschriften sowie auf die Finanzierbarkeit und Rentabilität. Dabei sollten auch sie bzw. die bei der Projektrealisierung beteiligten Architekten und Planer, Bauunternehmer, Makler und Juristen die nachbarlichen Gesichtspunkte nicht gänzlich vernachlässigen, damit eine Immobilie auch unter diesem Aspekt nachhaltigen Erfolg verspricht.

Im Folgenden sollen einige in der nachbarrechtlichen Praxis wichtige Aspekte der Rechtsformen des Zusammenlebens erörtert werden. Beleuchtet werden zuerst das öffentlich-rechtliche und das privatrechtliche Instrumentarium bei Störungen, die von Nachbarparzellen ausgehen. In dieser Konstellation sind die Unterschiede zwischen den einzelnen

Rechtsformen des Zusammenlebens vor allem interessenbezogen bzw. faktischer Art. Anders verhält es sich im Verhältnis „untereinander“, also bei Störungen zwischen Nachbarn innerhalb derselben Liegenschaft. Für diese zweite Konstellation bestehen erhebliche rechtliche Unterschiede, die zu bedenken sind. Solche werden an den Beispielen der Miete, des Miteigentums und des Stockwerkeigentums aufgezeigt, mit Hinweisen auf „neuere Eigentumsformen“. Schliesslich werden noch weitere Rechtsbehelfe gegen Störungen erwähnt, die Nachbarn beanspruchen können.

BENACHBARTETE BAUPARZELLEN

Bei sich abzeichnenden oder eingetretenen Störungen von Nachbarparzellen aus künftigen Bauvorhaben, erstellten Bauten oder Umbauvorhaben besteht bei Planungs- und Baubewilligungsverfahren umfangreicher öffentlich-rechtlicher Rechtsschutz. Geltend gemacht werden können namentlich Verletzungen der Vorschriften kantonaler Bau- und Planungsgesetze sowie der Umweltschutzgesetzgebung des Bundes. Aus Nachbaroptik von Interesse ist, ob die Rechtsform des Zusammenlebens Einsprache-, Rekurs- oder Beschwerdemöglichkeiten tangiert, z. B. hinsichtlich beanstandeter Ausnutzungs-, Ästhetik- oder Lärmvorschriften. Im Zentrum steht die Frage der Beschwerdelegitimation (siehe dazu auch den Beitrag von Wetzler/Stettler auf Seite 76). Eine Nachbarbeschwerde setzt zusammengefasst voraus, dass bezüglich der konkreten Beanstandungen eine hinreichend enge örtliche Beziehung zum Bauobjekt bzw. zur Bauparzelle besteht und der Verfahrensausgang die eigenen Interessen tatsächlich beeinträchtigen kann. Die Beurteilung der Beschwerdelegitimation bedarf somit stets der konkreten Wertung im Einzelfall. Die Rechtsform des Zusammenlebens steht nicht im Vordergrund. Neben (Allein-)Eigentümern können Mit- oder Gesamteigentümer, mindestens sofern sie Abwehransprü-

che vorbringen, ebenso legitimiert sein wie Inhaber einer Nutznießung oder eines Wohnrechts. Gleiches gilt für Mieter und Pächter, wenn sie über ein noch länger dauerndes oder unbefristetes Vertragsverhältnis verfügen. Der Mieter einer Einzimmerwohnung oder eines Reiheneinfamilienhauses ist grundsätzlich ebenso berechtigt wie der Alleineigentümer eines luxuriösen Anwesens, gegen eine geplante (und gegebenenfalls von der örtlichen Baubehörde bewilligte) Wohnüberbauung auf der anstossenden Nachbarparzelle mittels Einsprache, Rekurs oder Beschwerde vorzugehen.

Umfangreich ist auch das Instrumentarium des *privatrechtlichen* Rechtsschutzes von Nachbarn, wobei aber Zivilprozesse in der Regel kostenaufwendiger sind. Die Kernnormen des Nachbarrechts finden sich in den Art. 679 und Art. 684–701 des Schweiz. Zivilgesetzbuches (ZGB). Ergänzende Normen statuieren kantonale Vorschriften (Einführungsgesetze zum ZGB), etwa betreffend Abstände und Höhen von Pflanzen (Bäume und Sträucher) und Einfriedungen (Grünhecken). Nachbarrechtliche Grundregel bildet der Art. 684 ZGB. Demnach dürfen bei der Ausübung des Grundeigentums von einem Grundstück keine übermässigen Einwirkungen auf Nachbarparzellen ausgehen. Mässige Immissionen sind hingegen zu dulden. Unzulässig sind nach Lage und Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch schädliche bzw. lästige Einwirkungen, beispielsweise durch Rauch, Staub, flüssige oder gasförmige Stoffe, Gerüche und Dünste, Lärm (wie u. U. Veranstaltungslärm oder nächtliches Kuh- oder Kirchenglockengeläut) sowie durch Abwasser und Baustellen. Um bei Bautätigkeiten Schädigungen auf dem Nachbargrundstück zu vermeiden, sind geeignete Schutzmassnahmen unerlässlich (vgl. Art. 685 ZGB). Dazu gehört gegebenenfalls das Verlegen von Erdankern. Solche Schutzmassnahmen für bestehende Bauten und Anlagen hat der betroffene Eigentümer in der Regel, eventuell unter Entschädigung für

eine Wertverminderung, hinzunehmen. Bei unzulässiger Grundeigentumsüberschreitung steht Nachbarn Art. 679 ZGB zur Verfügung mit den Möglichkeiten einer Beseitigungs- oder Unterlassungs- bzw. Präventivklage sowie der Schadenersatz- und Feststellungsklage. Wer anspruchsberechtigter und wer verpflichteter Nachbar ist, bestimmt sich anhand der im konkreten Fall verletzten nachbarlichen Vorschrift. Berechtigter bzw. verpflichteter Nachbar können Eigentümer wie Besitzer sein, also auch Nutzniesser, Wohnrechts- und Baurechtsberechtigte, sodann Mieter und Pächter, sofern sie tatsächliche Herrschaft über das Grundstück haben, oder Bauunternehmer, die auf dem Grundstück Arbeiten verrichten. Diese nachbarrechtlichen Rechtsbehelfe stehen prinzipiell bei allen gängigen Rechtsformen des Zusammenlebens zur Verfügung. Erfahrungsgemäss nimmt die nachbarliche Empfindlichkeit und Streitbereitschaft mit dem

Grad der emotionalen Verbundenheit mit einer Immobilie und der damit verbundenen wirtschaftlichen Investition zu. Deshalb sind umfangreiche, mitunter belastende Rechtsstreite zwischen Nachbarn infolge Beschränkung oder Entzugs von Aussicht oder Besonnung durch Pflanzungen oder Pflanzenwachstum ein typisches Phänomen bei Villenbesitzern im dichten Siedlungsgebiet. Grundsätzlich bestehen der privatrechtliche und der öffentlichrechtliche Schutz vor übermässigen Nachbarimmissionen selbstständig nebeneinander. Die früheren erheblichen Systemunterschiede verflüchtigen sich aber zunehmend. Öffentlichrechtliche Zonenvorschriften üben bestimmenden Einfluss auf Lage und Beschaffenheit eines Grundstücks und damit auf die zivilrechtliche Beurteilungsgrundlage für erlaubte Einwirkungen auf Nachbarliegenschaften aus. Umgekehrt werden ideelle Immissionen, d. h. Verletzungen des seelischen Empfindens

(z. B. durch Sterbebegleitungen, Erotik-Etablissements oder eine skurrile Statue in der unmittelbaren Umgebung) nicht nur privatrechtlich erfasst, sondern zunehmend auch planungsrechtlich reguliert. Parallelitäten sind auch bei negativen Immissionen, d. h. beim Entzug von Licht, Luft und Aussicht oder bei der Behinderung des Zugangs durch Bauten oder Pflanzen, festzustellen. Unvermeidbare Bauarbeiten auf dem Nachbargrundstück, die an sich übermässig sind, begründen ausnahmsweise keinen zivilrechtlichen Abwehranspruch, sondern lediglich einen solchen auf Schadenersatz mit gewissen Analogien zur öffentlichrechtlichen Enteignung. Zivilrechtliche Vorschriften des Nachbarrechts bieten, anders als zwingende Umweltnormen und Baupolizeivorschriften, grundsätzlich keinen Schutz vor Einwirkungen, die von derselben Parzelle ausgehen. Ausnahmen sind innerhalb einer Stockwerkeigentums-gemeinschaft oder im Verhältnis zwi-

schen Baurechtsnehmer und belastetem Eigentümer denkbar.

INTERNE NACHBARSCHAFT

Ärger mit störenden oder aus persönlichen Gründen unverträglichen Nachbarn auf derselben Parzelle ist ein häufiges und höchst unangenehmes Problem. Soweit nicht zwingende öffentlichrechtliche Normen des Polizeirechts (insbesondere bei Ruhestörungen über Mittag, Nacht und an Sonn- und Feiertagen) oder der Bau- und Umweltgesetzgebung (vgl. etwa die Mindest-Schallschutzanforderungen an neue Gebäude gemäss Art. 32 Abs. 1 der Lärmschutzverordnung/SIA-Norm 181) weiter helfen, ist in der Regel auf die Rechtsansprüche der eigenen Rechtsform des Zusammenlebens zurückzugreifen. Im Verhältnis unter *Gesamteigentümern* etwa richten sich die gegenseitigen Rechte und Pflichten nach den Regeln, unter denen ihre gesetzliche oder vertrags-

mässige Gemeinschaft steht (Art. 653 Abs. 1 ZGB). Das Nachbarschaftsverhältnis knüpft in dieser Konstellation beispielsweise an die Regulierung eines Konsortiums (einfache Gesellschaft), einer Erbengemeinschaft oder einer Kollektivgesellschaft an.

KLASSISCHE RECHTSFORMEN

Mieter derselben Liegenschaft stehen untereinander nicht in einem direkten Vertragsverhältnis, sondern sie sind indirekt über einen gemeinsamen Vermieter verbunden. Das Mietrecht sieht daher vor, dass Immobilienmieter auf Hausbewohner und Nachbarn Rücksicht zu nehmen haben (Art. 257f Abs. 2 des Schweiz. Obligationenrechts, OR). Mieter dürfen keinen Lärm verursachen, den Hausfrieden nicht stören, sich weder sittenwidrig noch strafbar verhalten, und sie haben sich an die Hausordnung zu halten. Gleichzeitig werden sie zu einem gewissen Mass an Toleranz untereinander verpflichtet. In

Analogie zum Nachbarrecht hat sich der Mieter nach Massgabe von Lage und Beschaffenheit der Mietsache übermässiger Einwirkungen auf Nachbarn und Mitmieter zu enthalten. Häufiger Streitpunkt ist etwa das Grillieren auf dem Balkon. Der Duldungspflicht unterliegen in der Regel die Wohngeräusche kinderreicher Familien oder das Klavierspielen zu regulierten Spielzeiten in moderater Lautstärke. Verstösst ein Mieter gegen die Pflicht zur Rücksichtnahme, so wird der davon betroffene Mitmieter sich primär an den Vermieter halten müssen, dem für solche Fälle ein ausserordentliches Kündigungsrecht gegenüber dem fehlbaren Mieter zusteht (Art. 257f Abs. 3 und 4 OR). Angesichts einer gegenüber Eigentumswohnungen gewöhnlich etwas minderen Bauqualität von Mietwohnungen und der Angewiesenheit auf die Unterstützung des Vermieters wird der Mieter in der Regel etwas höhere Nachbarimmissionen zu erdulden haben, als dies bei Besitzern von

Eigenheimen der Fall ist. Zum Voroder zum Nachteil gereicht sodann je nach Mietobjekt und Marktlage der Umstand, dass Mieter und Vermieter grundsätzlich jederzeit, unter Vorbehalt der Kündigungsbestimmungen, das Mietverhältnis auflösen können, womit ein relativ flexibler Bestand im Nachbarschaftsmix gewährleistet wird.

Heikel kann das Nebeneinander von verschiedenen Personen im *gewöhnlichen Miteigentum* von Liegenschaften werden. Werden unter diversen Miteigentümern einzelne Gebäudeteile wie Wohnungen, Kellerabteile und Garagen nicht zu Stockwerkeigentum oder, wo dies wie bei Gartenanteilen ausgeschlossen ist, nicht zu ausschliesslichem Benutzungsrecht ausgeschlossen und zugewiesen, so können bei Uneinigkeit unter Nachbarn schwerwiegende Probleme entstehen, die mit den zur Verfügung stehenden Rechtsbehelfen kaum befriedigend zu lösen sind. In solcher Konstellation besitzt keiner der Miteigentümer einen fundierten Exklusivanspruch auf bestimmte Teile der Liegenschaft, sondern lediglich einen ideellen Bruchteil am gesamten Objekt. Zwar sieht das Gesetz (Art. 647–647e ZGB) eine fein austarierte Regelung für Verwaltungshandlungen und bauliche Massnahmen vor, die indes im Streitfall kaum langfristige Lösungen gewährleistet. Eine erzwingbare Kündigung wie im Mietverhältnis zur relativ einfachen Bereinigung persönlicher Konflikte steht nicht zur Verfügung. Einigen sich die Miteigentümer nicht, etwa durch einvernehmlichen Auskauf Einzelner, so stehen im Wesentlichen lediglich zwei Optionen zur Disposition: der schwer durchsetzbare und aufwendige richterliche Ausschluss eines Miteigentümers aus der Gemeinschaft (Art. 649b ZGB) oder, sofern nicht ausgeschlossen, die Aufhebung des (gesamten) Miteigentums (Art. 650 f. ZGB). Die gesetzlichen Vorschriften der Miteigentumsaufteilung räumen aber keinen Zuweisungsanspruch auf bestimmte Bauteile ein, sodass hier eine richterliche Versteigerung droht.

Stockwerkeigentümer haben, anders als gewöhnliche Miteigentümer und anders als in der Regel Mieter, eine gesicherte Rechtsposition hinsichtlich eines unbefristeten, exklusiven Nutzungsrechts an den für sie bestimmten Teilen einer Liegenschaft. Regelmässig wird die bereits relativ ausführliche gesetzliche Regelung von Art. 712a ff. ZGB durch ein individuelles Reglement der Stockwerkeigentümergemeinschaft über die Verwaltung und Benutzung ergänzt und präzisiert, das auch im Grundbuch angemerkt und damit rechtsbeständig wird. Die Grundregel im nachbarschaftlichen Verhältnis untereinander statuiert Art. 712a Abs. 2 ZGB: „Der Stockwerkeigentümer ist in der Verwaltung, Benutzung und baulichen Ausgestaltung seiner eigenen Räume frei, darf jedoch keinem anderen Stockwerkeigentümer die Ausübung des gleichen Rechts erschweren und die gemeinschaftlichen Bauteile (...) in keiner Weise beschädigen oder (...) beeinträchtigen.“ Naturgemäss birgt die starke Rechtsposition des einzelnen Stockwerkeigentümers einerseits und die erforderliche Rücksichtnahme auf die Nachbarn im Rahmen der zugelassenen Nutzungen sowie der Zwang zur gemeinschaftlichen Verwaltung der Liegenschaft (über einen bestellten Verwalter) andererseits die Gefahr erheblicher Spannungen. Im Gegensatz zum Miteigentum ist eine zwangsweise Aufhebung des Stockwerkeigentums von vornherein ausgeschlossen, sodass im Extremfall nur der schwer durchsetzbare und aufwendige richterliche Ausschluss eines fehlbaren Stockwerkeigentümers in Frage kommt. Gut 40 Jahre nach Einführung des Stockwerkeigentumsrechts haben sich bei inzwischen „betagten“ Gemeinschaften mitunter erhebliche Schwierigkeiten gezeigt, sachgerechte bauliche Gesamtsanierungen der Liegenschaften durchzuführen. Findet sich beispielsweise mangels Investitionsbereitschaft, infolge Abneigung gegenüber Veränderungen, wegen Uneinigkeit über konkrete Massnahmen oder angesichts eines Generationenkonflikts

keine ausreichende Mehrheit für eine (Gesamt-)Sanierung, so wird es kaum möglich sein, mehr als nur Ausbesserungen und Reparaturarbeiten durchzusetzen. Damit drohen nicht nur unheilvolle Unstimmigkeiten zwischen den einzelnen Eigentümern, sondern namentlich ein Wertzerfall der Überbauung. Solchen Entwicklungen rechtzeitig entgegenzutreten, ist wahrlich lebenswichtig.

NEUERE EIGENTUMSFORMEN

Im Bestreben, die notwendigen finanziellen Mittel für ein Eigenheim zu minimieren und damit quasi leicht erschwingliches Wohneigentum für alle zu fördern, haben Praxis und Wissenschaft diverse Modelle entwickelt. Bis heute haben solche Konzepte indes noch keine Breitenwirkung erzielt. So wurden unter dem sinnigen Begriff „pagameno“ (ital. für „zahle weniger“) in Bern Eigenheime (renovierte Wohnungen) quasi mit Verfalldatum (beschränkt auf 30 Jahre) angeboten und veräussert (siehe www.pagameno.ch). Motivation der Käufer bildeten namentlich die Eigentümerstellung ohne Kündigungsgefahr, das spezielle Finanzierungsmodell mit tiefem Eigenkapital und tiefen monatlichen Belastungen, Aspekte der Altersvorsorge sowie Steuervorteile (Abzugsfähigkeit der Hypothekarzinsen vom Einkommen und der Hypothekarschuld vom Vermögen sowie Wegfall der Eigenmietwertbesteuerung infolge zeitlicher Eigentumsbeschränkung). Rechtlich liegt bei diesem innovativen Modell ein Gesamthandverhältnis vor zwischen dem Käufer und einem Investor, wobei der Quotenanteil des Käufers am Gesamteigentum seines Eigenheims von anfänglich 30 Prozent jährlich um 1 Prozent sinkt, bis nach 30 Jahren die Wohnung zurückzugeben ist. Als dann werden Käufer den anderthalbfachen Betrag des eingebrachten Eigenkapitals zurückerhalten. Der Investor lässt sich durch eine „Kapitaldienst- und Substanzerhaltungsgebühr“ entschädigen. Die Käufer untereinander bilden aus nachbarlicher Sicht eine Art

Stockwerkeigentümergemeinschaft. Im Vergleich zu echten Stockwerkeigentümern fehlt es aber an der grundsätzlich unentziehbaren dauerhaften Berechtigung am Eigenheim. Dafür wird sich das vorerwähnte Problem betagter Gemeinschaften nicht stellen.

Mit ähnlicher Stossrichtung und dem Konzept einer privatrechtlichen Wohneigentumsförderung versuchte bereits zuvor Privatrechtsprofessor David Dürr unter dem Terminus „Property Light“ bzw. „Kleines Wohnungseigentum“ (siehe www.propertylight.ch) beim Bundesamt für Wohnungswesen auf eine Gesetzesänderung hinzuwirken. Bis dato konnte immerhin ein Pilotprojekt in einer Zürcher Gemeinde realisiert werden. Eine Gesetzesrevision im Sinne des vorgeschlagenen „Raumrechts“ ähnlich eines Baurechts (Art. 779 ff. ZGB) an einem Stockwerk oder alternativ im Sinne eines „Raumeigentums“ als speziell ausgestaltete Miteigentumsanteile ähnlich eines Stockwerkeigentums (Art. 712 ZGB) ist indes vorderhand nicht zu erwarten. Die Idee beruht auf einer Unterteilung in ein „Nutzungseigentum“ an der Wohnung einerseits und ein „Verwaltungs- bzw. Anlageeigentum“ an den allgemeinen Teilen einer Liegenschaft andererseits. Käufer sollen dabei wirtschaftlich lediglich die exklusiv nutzbaren Wohnungen erwerben (und bewirtschaften) und damit weniger Eigenkapital aufwenden. Ein weiterer Partner tritt als Wohnungseigentümer hinzu, erbringt das Kapitalinvestment für den allgemeinen Liegenschaftsteil (d. h. für die tragenden Gebäudeteile, Boden, Dach, Treppenhäuser, Lift etc.) und besorgt die Verwaltung und Bewirtschaftung. Die Käufer erhalten das Benutzungsrecht an der gesamten Liegenschaft und leisten dem mitinvestierenden Partner „laufende Ausgleichszahlungen“ (für den Liegenschaftsaufwand und das Kapitalinvestment). Der hinzutretende Verwaltungseigentümer tätigt somit eine Vermögensanlage in Form eines Immobilieninvestments. Im Prinzip liegt (derzeit) auch hier ein (konventionelles)

RECHTSGRUNDLAGEN DES (ZUSAMMEN-)LEBENS AUF GRUND UND BODEN

Die Erlangung von rechtmässigem Besitz (Art. 919 ff. Zivilgesetzbuch [ZGB]) bzw. von „Hausgewalt“ an einem bestimmten (Wohn-, Geschäfts- oder Ferien-)Ort basiert im Wesentlichen auf folgenden Rechtsgrundlagen, die im Einzelnen ganz unterschiedliche Rechte und Pflichten begründen:

- **(Allein-)Eigentum (Art. 641 ff. ZGB):** Der Eigentümer erlangt ein exklusives, sogenanntes dingliches Recht an der Liegenschaft und kann über sein Land und Gebäude in den Schranken der Rechtsordnung (vgl. Art. 667 ff. ZGB) nach seinem Belieben verfügen.
- **Miteigentum (Art. 646 ff. ZGB):** Miteigentümer haben für ihren Anteil (Bruchteil) grundsätzlich die Rechte und Pflichten eines Eigentümers. Hinsichtlich Nutzung, Verwaltung und bauliche Massnahmen sind sie mitunter auf die Zustimmung und Mitwirkung der anderen Miteigentümer angewiesen. Zur Veräusserung, Belastung und Begründung von Rechten an der gesamten Liegenschaft bedarf es grundsätzlich der Übereinstimmung aller Miteigentümer. Hingegen kann jeder seinen Miteigentumsanteil veräussern oder belasten. Miteigentümer haben gegenüber Nichtmiteigentümern von Gesetzes wegen ein Vorkaufsrecht, sofern es nicht formgültig ausgeschlossen wird.
- **Gesamteigentum (Art. 652 ff. ZGB):** Gesamteigentümer, z. B. aus Erbengemeinschaft, einfacher Gesellschaft (Konsorten) oder Kollektivgesellschaft haben je einzeln ein Recht auf die gesamte Sache. Grundsätzlich bedarf es zur Eigentumsausübung und zur Verfügung über Land und Gebäude des einstimmigen Beschlusses aller Gesamteigentümer, und die individuelle Verfügung über den eigenen Anteil (Quote) ist ausgeschlossen. Gesamteigentum wird aufgehoben durch Veräusserung an einen Dritten oder durch Beendigung des Gesamthandverhältnisses infolge Eintritts eines Auflösungsgrundes der Gemeinschaft.
- **Baurecht (Art. 675, 779 ff. ZGB):** Baurechtsnehmer erwerben gegen Vergütung eines Baurechtszinses das Recht, Bauwerke (Wohn-, Gewerbe-, Industriebauten, Brücken etc.) auf oder unter der Bodenfläche zu errichten oder beizubehalten. Eine übertragbare, mindestens 30-jährige (maximal 100-jährige) Baurechtsdienstbarkeit kann selbstständig als Grundstück in das Grundbuch aufgenommen werden, womit Baurechtsnehmer Eigentümer am Bauwerk werden. Grundeigentümer bleibt der mit dem Baurecht Belastete. Beim selbstständigen und dauernden Baurecht hat der Baurechtsinhaber am belasteten Grundstück und der Grundeigentümer am Baurecht ein Vorkaufsrecht, sofern es nicht formgültig ausgeschlossen wird.
- **Stockwerkeigentum (Art. 712a ff. ZGB):** Beim Stockwerkeigentum wird ein Miteigentumsanteil an einem Grundstück (d. h. an einer Liegenschaft oder einer selbstständigen und dauernden Baurechtsdienstbarkeit) erworben, der dem Miteigentümer das Sonderrecht gibt, bestimmte Teile eines Gebäudes ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen. In diesem Sinne sonderrechtsfähig sind Wohnungen („Eigentumswohnung“) und Geschäftsräume, aber auch etwa Kellerabteile, Garagen, Estriche, Loggias, Veranden, sofern sie eine wirtschaftlich und räumlich abgeschlossene Einheit bilden. Andere Flächen, wie etwa Gartenanteile oder Terrassen, können zu ausschliesslichem Nutzungsrecht zugewiesen werden. Beim Stockwerkeigentum besteht von Gesetzes wegen kein Vorkaufsrecht, es kann aber im Begründungsakt oder durch einstimmige schriftliche Vereinbarung der Stockwerkeigentümer begründet werden.
- **Miete (Art. 253 ff. Obligationenrecht [OR]):** Der Immobilienvermieter (Eigentümer oder Untervermieter) verpflichtet sich gegen Erhalt eines Mietzinses gegenüber dem Mieter (oder Untermieter), ein Mietobjekt (namentlich Wohnung mit Nebenräumen, Haus, Geschäftsraum, Ferienwohnung) zum vorausgesetzten Gebrauch und in tauglichem Zustand zu überlassen und zu erhalten.
- **Pacht (Art. 275 ff. OR):** Im Unterschied zur Miete betrifft die Immobilienpacht die entgeltliche Überlassung eines nutzbaren Grundstücks (namentlich eines Landwirtschafts- oder Gewerbebetriebs) oder eines nutzbaren Rechts zum Gebrauch und zur Nutzung auf Zeit.
- **Nutzniessung (Art. 745 ff. ZGB):** Mit der Nutzniessung an einem Grundstück erwirbt die berechtigte (natürliche oder juristische) Person vom Grundeigentümer den vollen Genuss des Gegenstandes, wobei die Ausübung der Nutzniessung auf einen bestimmten Teil des Gebäudes oder Grundstückes beschränkt werden kann. Der Berechtigte erhält das unübertragbare und unvererbliche inhaltlich umfassende sogenannt dingliche Nutzungs- und Gebrauchsrecht, beschränkt auf maximal 100 Jahre. Übertragbar ist indes die Ausübung der Nutzniessung, was etwa eine volle Vermietung oder Verpachtung zulässt.
- **Wohnrecht (Art. 776 ff. ZGB):** Im Unterschied zur Nutzniessung räumt das Wohnrecht als „dingliche Miete“ einer (natürlichen) Person die Befugnis ein, in einem Gebäude oder in einem Teil eines solchen Wohnung zu nehmen (ausschliessliches Wohnrecht oder Mitbenutzungsrecht). Die Nutzung als Geschäftsräumlichkeit ist ausgeschlossen. Das Wohnrecht ist wie die Nutzniessung unvererblich und unübertragbar. Im Unterschied zur Nutzniessung ist das Wohnrecht nicht pfändbar und ist die Übertragung an Dritte zur Ausübung ausgeschlossen. Eine Absprache, wonach der Berechtigte das Objekt an Dritte vermieten darf, gilt aber als zulässig.

Aktuelle Gesetzestexte unter www.admin.ch.

Stockwerkeigentumsverhältnis vor, wobei sich der Verwaltungs- und Wirtschaftsanspruch nicht an die Stockwerkeigentümergeinschaft richtet, sondern an den investierenden Partner als Verwaltungseigentümer. Das bedeutet nachbarlich betrachtet u. a., dass der Verwaltungseigentümer im Rahmen reglementarischer Vorgaben Renovationsentscheide selbst trifft und treffen kann. Damit wird die Mitbestimmung und Eigentümerstellung der Stockwerkeigentümer zwar eingeschränkt, was umgekehrt aber bedeutet, dass das Konfliktpotenzial zwischen Stockwerkeigentümern verringert werden sollte.

Ergänzend zum Nachbarrecht und zu den Ansprüchen aus der jeweiligen Rechtsform des Zusammenlebens steht Eigentümern, Mit- und Stockwerkeigentümern sowie am Grundstück dinglich Berechtigten bei unmittelbaren Einwirkungen auf die Liegenschaft, die einer Besitzesstörung gleichkommen, die so genannte Eigentumsfreiheitsklage

zu. Mit dieser kann von jedem Störer die Unterlassung oder Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verlangt werden, z. B. den Abbruch einer ungerechtfertigten Bauinstallation als Erstellungshilfe für eine Baute auf dem Nachbargrundstück. Jeder Besitzer (Grundstücksinhaber), also grundsätzlich auch der Mieter und Pächter, verfügt zudem über einen Anspruch auf Unterlassung, Beseitigung und Schadenersatz bei Besitzesstörung (Art. 928 ZGB), z. B. gegenüber dem Vermieter oder Dritten. Abgesehen von eigentlichen Notlagen ist hingegen von einer Selbsthilfe (vgl. Art. 701/926 f. ZGB, Art. 52 Abs. 3 OR) abzuraten, da Nachbarn sonst riskieren, straffällig (z. B. für Sachbeschädigung) und schadenersatzpflichtig zu werden.

FAZIT

Eine allgemeine Richtschnur dafür, welche Rechtsform des Zusammenlebens unter nachbarlicher Optik

am besten abschneidet, gibt es nicht. Auch das bisweilen gehörte Bonmot, das Stockwerkeigentum sei die Kumulation der Nachteile aus Miete und Eigentum, wird der Sache nicht gerecht. Hilfreich ist demgegenüber der Ansatz, bestehende und neue Überbauungen einer dafür auch nachbarlich sachgerechten Regulierung zuzuordnen und im Weiteren zu fördern, dass grundsätzlich zueinander passende Gemeinschaften zusammen geführt werden können. Kenntnissnahme hinsichtlich der jeweils grundlegenden Rechtslage wäre (künftigen) Nachbarn ebenfalls zu wünschen. Für das Individuum bleibt die Empfehlung, sich im Voraus kundig zu machen und eine persönliche Auslegeordnung der eigenen Bedürfnisse vorzunehmen. 

Dr. Daniel Thaler ist Rechtsanwalt und Partner in der Zürcher Anwaltskanzlei Siegrist Baumgartner Thaler und gehört zu den ersten Fachanwälten SAV Bau- und Immobilienrecht der Schweiz. www.sbt-law.ch

