

NEOVIUS AKTUELL

BAU-, PLANUNGS- UND NACHBARSCHAFTSRECHT IDEELLE IMMISSIONEN

von

Dr. Christoph Meyer, Advokat, LL.M.
Partner und Lehrbeauftragter Universität Basel
(christoph.meyer@neovius.ch)

und

Nicole Bürgin, MLaw

Immissionen verschiedenster Ausprägung sind im heutigen Bau-, Planungs- und Nachbarschaftsrecht ein Thema von grosser Bedeutung. Als Immissionen im hier verwendeten Sinn gelten Einwirkungen (wie z.B. Lärm, Staub, Gerüche) auf ein Grundstück durch die Nutzung eines benachbarten Grundstücks. Einwirkungen auf Nachbargrundstücke werden einerseits im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens beurteilt. Andererseits erfahren Immissionen Beschränkungen durch das Nachbarrecht. Dabei wird die Freiheit des einen Nachbarn, sein Grundstück nach Belieben zu nutzen, zum Schutze der anderen Nachbarn eingeschränkt.

IDEELLE IMMISSIONEN

Immissionen werden gemeinhin in die drei Kategorien der materiellen, negativen und ideellen Immissionen eingeteilt. Materielle Immissionen sind physische Einwirkungen wie feste, flüssige oder gasförmige Stoffe, welche auf ein Nachbargrundstück gelangen. Auch Strahlungen oder Erschütterungen fallen darunter. Negative Immissionen zeichnen sich hingegen dadurch aus, dass gewünschte Einflüsse und Eindrücke (z.B. Sonnenlicht oder die schöne Aussicht) durch äussere Einwirkungen entzogen werden. Unter ideellen Immis-

sionen werden schliesslich Einwirkungen verstanden, die das seelische Empfinden von Nachbarn verletzen bzw. unangenehme psychische Eindrücke, wie beispielsweise Ekel, Angst oder Abscheu erwecken. Als typische Beispiele für Betriebe, welche solche Befindlichkeiten hervorrufen können, finden sich in der Praxis Gassenküchen, Einrichtungen des Sexgewerbes oder die Nutzung einer Liegenschaft für Freitodbegleitungen. Dazu gehören aber auch Mobilfunkanlagen, die bei Menschen in ihrer Umgebung allenfalls Angst vor Strahlenschäden auslösen, obwohl sie im konkreten Fall die gesetzlichen Vorgaben einhalten. Die Störung des Wohlbefindens muss im Falle von ideellen Immissionen nicht durch äusserlich erkennbare Vorgänge entstehen. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung (vgl. BGer 1C_262/2007) sind auch Einwirkungen auf das seelische Empfinden zu berücksichtigen, die aus der blossen Vorstellung darüber entstehen, was im Innern eines benachbarten Gebäudes vor sich geht. Indirekt können ideelle Immissionen auch Auswirkungen auf die Attraktivität von Geschäften und Wohnungen zeitigen. So kann mithin die Wohnqualität, und sei es auch nur über den Ruf der Wohngegend, in erheblichem Masse beeinträchtigt werden.

BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

Ob ein Betrieb, welcher ideelle Immissionen verursacht, zulässig ist, wird im Baubewilligungsverfahren geprüft. Ein Baubewilligungsgesuch hat primär bei der Errichtung eines Gebäudes zu erfolgen. Unter Umständen muss ein Baubewilligungsgesuch aber auch eingereicht werden, wenn ein Grundstück bzw. eine Liegenschaft auf eine andere als die ursprünglich bewilligte Art und Weise genutzt wird. Dies ist der Fall, wenn die neue Art der Nutzung solch wichtige Folgen nach sich zieht, dass die betroffenen Nachbarparzellen ein Interesse an einer vorgängigen Überprüfung der Zulässigkeit dieser neuen Nutzung haben. Das Appellationsgericht Basel-Stadt hat in einem neuen Entscheid (VD.2013.39) festgehalten, dass bei der Umnutzung eines Fitnessclubs mit Restaurationsbetrieb in einen Sexbetrieb aufgrund der vom Sexbetrieb ausgehenden ideellen Immissionen ein Interesse der Nachbarschaft an einer vorgängigen Kontrolle besteht und folglich ein bewilligungspflichtiges Umnutzungsgesuch gestellt werden muss.

Im Baubewilligungsverfahren wird insbesondere geprüft, ob das ideelle Immissionen verursachende Vorhaben gemäss der geltenden Zonenordnung gestattet ist. Dabei bestimmen das kantonale und das kommunale Recht, welche Nutzungsarten eines Grundstücks in welchen Zone zulässig sind. Besondere Bedeutung kommt dabei der Wohnzone zu. In dieser sind je nach Zonenordnung „nicht störende“ oder maximal „mässig störende“ Betriebe gestattet. In einer Zone mit einem Wohnanteil von mindestens 60% ist es gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung vertretbar, sexgewerbliche Betriebe als stark störend und damit zonenwidrig einzustufen (BGer 1C83/2012). Ob ein Betrieb als zonenkonform einzustufen ist, liegt aufgrund der in den Zonenreglementen häufig verwendeten offenen Begriffe wie „mässig“ bzw. „stark störend“ im Ermessen der jeweiligen Baubewilligungsbehörde. So beurteilte das Bauinspektorat des Kantons Basel-Landschaft die Nutzung eines Grundstücks

für Freitodbegleitungen in einer Zone mit Wohn- und Geschäftsanteilen als zulässig. Das Bauinspektorat des Kantons Basel-Stadt hingegen befand eine solche Nutzung als nicht zonenkonform.

Während des Baubewilligungsverfahrens besteht die Möglichkeit, gegen das Bauprojekt Einsprache zu erheben. Um sich gegen das Bauprojekt rechtlich zur Wehr setzen zu können, muss die einsprechende Partei durch das Vorhaben besonders betroffen sein. Ein wichtiges Kriterium dafür ist die räumliche Nähe zum geplanten Vorhaben. Dabei wird in der Regel die besondere Betroffenheit bejaht, wenn eine Liegenschaft des Nachbarn unmittelbar an das Baugrundstück angrenzt oder allenfalls nur durch eine Strasse davon getrennt wird. Bei grösseren Entfernungen muss eine Beeinträchtigung durch den Betrieb oder die Anlage glaubhaft gemacht werden. So zum Beispiel, dass von einer Anlage mit Sicherheit oder grosser Wahrscheinlichkeit Immissionen auch weiter entfernte Grundstücke belasten. Dabei muss die einsprechende Partei von den allfälligen ideellen Immissionen stärker als die Allgemeinheit betroffen sein.

NUTZUNGSPLANUNG

Das Mass der Zulässigkeit ideeller Immissionen lässt sich auch im Rahmen der Nutzungsplanung vorgängig festlegen. So kann der Bau von Betrieben und Anlagen, welche ideelle Immissionen verursachen, auf bestimmte Zonen (z.B. Gewerbezone) beschränkt werden. Umgekehrt können gewisse immissionsträchtige Betriebe und Anlagen in bestimmten Zonen (z.B. Wohnzone) verboten werden. Schliesslich ist auch ein Kaskadenmodell denkbar. Bei diesem ist ein Betrieb oder eine Anlage in erster Linie in einer bestimmten Zone (z.B. Industrie- oder Gewerbezone) zu errichten. Erst wenn nachgewiesen ist, dass ein Standort in dieser Zone nicht realisierbar ist, ist ein Standort in einer anderen Zone (z.B. Zone für öffentliche Bauten) möglich. Ist ein Standort auch in dieser Zone nicht umsetzbar, so hat der Betrieb oder die Anlage in einer dritten

Zone (z.B. Zentrumszone) zu liegen usw. Eine solche kaskadenhafte Planung wird derzeit verschiedentlich im Bereich von Mobilfunkanlagen verwendet.

Bei der Berücksichtigung von ideellen Immissionen in den Zonenordnungen müssen insbesondere auch die Grundrechte der Beteiligten beachtet werden. Bei den von den Einwirkungen betroffenen Personen ist dies insbesondere das Recht auf psychische Unversehrtheit. Die Eigentümer oder Betreiber der Anlagen hingegen stehen unter dem Schutz der Eigentumsgarantie und der Wirtschaftsfreiheit. Beschränkungen dieser Rechte durch die Zonenordnung müssen auf einer genügenden rechtlichen Grundlage beruhen, im öffentlichen Interesse erfolgen und verhältnismässig sein.

ZIVILRECHTLICHE ASPEKTE

Ideelle Immissionen spielen nicht nur im Baubewilligungsverfahren und beim Erlass von Zonenordnungen eine Rolle sondern auch im Zivilrecht. Art. 684 Abs. 1 ZGB sieht vor, dass jedermann verpflichtet ist, bei der Ausübung seines Eigentums, wie namentlich bei dem Betrieb eines Gewerbes auf seinem Grundstück, sich aller übermässiger Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn zu enthalten. Als Nachbarn gelten dabei nicht nur die direkten Anstösser, sondern jeder Eigentümer oder Besitzer (z.B. Mieter) eines Grundstückes, das von den Einwirkungen betroffen ist. Das Zivilrecht bietet aber lediglich Schutz gegen übermässige (ideelle) Immissionen, mässige Immissionen müssen von den Nachbarn geduldet werden.

Liegt eine übermässige Immission vor, kann dagegen beim Zivilgericht Klage eingereicht werden. Diese ist grundsätzlich jederzeit möglich. Bei der Einschätzung, ob eine Einwirkung als übermässig zu gelten hat, ist darauf abzustellen, ob eine durchschnittliche Person in der gleichen Situation die Immission ebenfalls als übermässig einstufen würde. Die Übermässigkeit wird in der Praxis regelmässig verneint, wenn ein Bauvor-

haben aufgrund einer detaillierten Bau- und Zonenordnung als zonenkonform eingestuft wurde. Sind (ideelle) Immissionen erst durch eine Umnutzung des Grundstückes entstanden, ist einem Nachbarn anstelle einer zivilrechtlichen Klage zu raten, die zuständige Baubewilligungsbehörde zu informieren und ein Baubewilligungsverfahren zu verlangen.

FAZIT

Obwohl sich ideelle Immissionen mit herkömmlichen Methoden nicht messen lassen, handelt es sich um rechtlich relevante Einwirkungen, die sowohl im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens als auch unter nachbarrechtlichen Gesichtspunkten Beachtung finden können. Die entscheidende, aber durchaus schwierige Frage lautet dabei stets, ob die mit einer spezifischen Nutzung verbundenen Immissionen im Rahmen einer bestimmten Zonenordnung noch als akzeptabel gelten können.