

Zivilrecht Droit civil

Sachenrecht - KGE (Einzelrichter der I. Zivilabteilung) vom 30. März 2020, X. c. Y. und Z. - TCV C1 19 234

Negative Immissionen mittels Schattenwurf und Beschränkung der Aussicht durch Bäume auf Nachbargrundstück

- Gehen von einem Grundstück mehrere Einwirkungen unterschiedlicher Art aus, so ist die Gesamtwirkung aller Immissionen massgeblich (E. 2.2).
- Der Entzug von Licht, Besonnung und Aussicht, Letzteres nur ausnahmsweise sowie namentlich bei einem Hotelbetrieb oder einem Ferienhaus, kann zu übermässigen Immissionen führen (E. 2.2 - 2.7).
- Im Falle einer übermässigen Immission kann sich der Grundeigentümer nicht darauf berufen, dass die Einwirkung bereits bestand, als der Nachbar sein Grundeigentum zu nutzen begann (E. 2.2 und 3).

Immissions négatives portées par des ombres et restriction de vue par des arbres sur le fonds voisin

- Si plusieurs impacts de différents types émanent d'un bien-fonds, l'effet global de toutes les immissions est déterminant (consid. 2.2).
- La privation de lumière, d'ensoleillement et de vue - cette dernière à titre exceptionnel, en particulier en relation avec l'exploitation d'un hôtel ou d'une maison de vacances - peut entraîner des immissions excessives (consid. 2.2 - 2.7).
- En cas d'immission excessive, le propriétaire ne peut pas invoquer le fait que l'impact existait déjà lorsque le voisin a commencé à jouir de sa propriété (consid. 2.2 et 3).

Sachverhalt und Verfahren (gekürzt)

Die Prozessparteien sind Eigentümer zweier benachbarter Parzellen in einer Oberwalliser Tourismusgemeinde. Auf beiden Grundstücken befindet sich ein Chalet. Nahe der gemeinsamen Grundstücksgrenze stehen auf der Parzelle von X. eine doppelstämmige, 40-jährige Tanne sowie eine Arve. Y. und Z., welche ihre Parzelle 2013 zu hälftigem Miteigentum erworben haben, forderten X. am 16. November 2016 brieflich und am 11. Dezember 2017 klageweise auf, diese Bäume zu fällen. Das Bezirksgericht hiess die Klage gut und verpflichtete X., die strittigen Bäume unter Zuhilfenahme des Forstamtes zu beseitigen.

Gegen diesen Entscheid erhob X. am 24. Oktober 2019 Berufung beim Kantonsgericht.

Aus den Erwägungen

2.2 (...) Nach Art. 684 Abs. 1 ZGB hat sich jedermann bei der Ausübung seines Grundeigentums, namentlich beim Betrieb eines Gewerbes auf seinem Grundstück, aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum des Nachbarn zu enthalten. Verboten sind 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 (Art. 684 Abs. 2 ZGB). Die Abgrenzung zwischen zulässigen und unzulässigen, d.h. übermässigen Immissionen erfolgt nach Massgabe ihrer Intensität, die sich nach objektiven Kriterien beurteilt. Der Richter hat eine Abwägung der entgegenstehenden Interessen vorzunehmen, wobei er den Massstab des Empfindens eines Durchschnittsmenschen in der gleichen Situation zugrunde zu legen hat (Bundesgerichtsurteil 5C_269/2004 vom 16. Juni 2005 E. 4.1; BGE 126 III 223 E. 4a; Rey/Strebel, Basler Kommentar, 6. A., 2016, N. 8 ff. und 20 ff. zu Art. 684 ZGB). Unter übermässiger Einwirkung versteht man die aus der Benutzung eines anderen Grundstückes nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge unannehmbaren Folgen für das betroffene Grundstück. Das Gebiet und die Umgebung des Grundstücks bestimmt seine Lage. Der äussere Charakter, die Zweckbestimmung und die Art der Verwendung des betroffenen Grundstücks definieren seine Beschaffenheit. Hinsichtlich der Ortsüblichkeit ist zu prüfen, ob die zur Diskussion stehende Einwirkung in der betreffenden Gegend üblicherweise als normal angesehen wird (Rey/Strebel, a.a.O., N. 12 zu Art. 684 ZGB).

Nach BGE 131 III 505 E. 4.2 ist der Laubfall von überragenden Ästen grundsätzlich zwar eine (positive) Immission, indes keine übermässige. Der Entzug von Licht und Besonnung wird als negative Immission qualifiziert, ebenso wie der Entzug der Aussicht, wobei Letzteres nur in Ausnahmefällen als übermässige negative Immission gilt, etwa wenn eine besonders schöne Aussicht in schwerwiegender Weise eingeschränkt wird oder das Nachbargrundstück aufgrund einer besonderen

Nutzungsart auf die Aussicht angewiesen ist, wie dies bei einem Hotelbetrieb der Fall sein kann (Bundesgerichtsurteile 5A_415/2008 vom 12. März 2009 E. 3.1; 5A_285/2001 vom 14. November 2011 E. 3.2).

Erweist sich eine Immission als übermässig, so kann sich der Eigentümer nicht darauf berufen, die Einwirkung habe bereits bestanden (Prävention), als der von der Immission betroffene Eigentümer sein Grundeigentum zu nutzen begonnen habe. Die Prävention vermag nicht zu bewirken, dass der betroffene Grundeigentümer die übermässige Immission zu dulden hat. Die Prävention ist indes bei der Ortsüblichkeit zu berücksichtigten (Rey/Strebel, a.a.O., N. 13 zu Art. 684 ZGB).

Gehen von einem Grundstück mehrere Einwirkungen unterschiedlicher Art aus, so ist die Gesamtwirkung aller Immissionen massgeblich, selbst wenn unter Umständen jede einzelne Immission für sich nicht als übermässig qualifiziert würde (Rey/Strebel, a.a.O., N. 15 zu Art. 684 ZGB).

2.3 Die Berufungsklägerin rügt, in casu könne nicht von einem Extremfall hinsichtlich der Beeinträchtigung der Aussicht gesprochen werden. Die Hauptfassade des Hauses sei gegen Westen ausgerichtet, wobei diese Aussicht frei sei. Die Aussicht gegen Süden werde ohnehin durch ihr Haus beschränkt. Folglich werde die Aussicht durch die Bäume nur unwesentlich, wenn überhaupt, eingeschränkt.

2.3.1 Die Berufungsbeklagten halten entgegen, es handle sich bei ihrem Haus um ein Ferienchalet, welches gemäss Walliser Rechtsprechung (Urteil des Kantonsgerichts C1 03 209 vom 24. Juni 2005 E. 3c, in ZWR 2006 S. 161) als solches aufgrund seiner Nutzungsart auf die Aussicht angewiesen sei. Die Arve beschränke den fantastischen Ausblick auf das Weisshornmassiv stark. Dieser Blick sei einzig durch die Bäume eingeschränkt, was die Fotos zeigen würden und auch anlässlich der Ortsschau festgestellt worden sei. Es handle sich um eine unzulässige übermässige Immission.

2.3.2 Das Bezirksgericht hat bezüglich der Aussicht anlässlich der Ortsschau vom 2. Mai 2019 festgehalten, dass sich die Hauptfassade des Hauses der Berufungsbeklagten nach Westen ausrichtet und die Aussicht in diese Richtung nicht eingeschränkt ist. Die Aussicht auf dem Grundstück nach Süden sei durch die Bäume eingeschränkt. In seinem Entscheid präziserte die Vorinstanz, anlässlich der Ortsschau habe festgestellt werden können, dass der Blick nach Süden in

Richtung Weisshornmassiv durch die Arve stark eingeschränkt sei. Die Akten enthalten zudem Fotos der Situation. Eine Einschränkung der Sicht Richtung Süden durch die Bäume, insbesondere die Arve, ist mithin erstellt.

2.4 Weiter bringt die Berufungsklägerin vor, die Immissionen betreffend den Lichtenzug und Schattenwurf durch die strittigen Bäume seien nicht rechtsgenügend festgestellt worden. Es hätte ein entsprechendes Gutachten eingeholt werden müssen. Die Fotos in den Akten seien unklar.

2.4.1 Das Gericht kann zur unmittelbaren Wahrnehmung von Tatsachen oder zum besseren Verständnis des Sachverhaltes auf Antrag einer Partei oder von Amtes wegen einen Augenschein durchführen (Art. 181 Abs. 1 ZPO). Der Augenschein dient einerseits als klassisches Beweismittel und andererseits dem besseren Verständnis des Sachverhaltes resp. der Gegebenheiten und mithin als Informations- und Aufklärungsmittel (Bundesgerichtsurteile 4A_225/2019 vom 2. September 2019 E. 5.3.2; 5A_723/2017 vom 17. Dezember 2018 E. 6.5.2; Dolge, Basler Kommentar, 3. A., 2017, N. 1 zu Art. 181 ZPO).

2.4.2 An der Ortsschau konnte der Bezirksrichter feststellen, dass sich die Hälfte des Vorplatzes der Kläger um 13.30 Uhr im Schatten der doppelstämmigen Tanne befand. Im angefochtenen Urteil wird ausgeführt, aufgrund des Laufs der Sonne sowie dem Standort der Tanne nehme die Beschattung im Laufe des Nachmittags noch zu. Diese Feststellung ist nachvollziehbar und der Lauf der Sonne ein allgemeiner Erfahrungsgrundsatz. Es ist gerichtsnotorisch, dass die Sonne im Osten aufgeht, um Mittag im Süden am höchsten steht und im Westen untergeht. Schliesslich ist es ebenfalls allgemein bekannt, dass die Sonne in unseren Breitengraden im Winter tiefer steht. Daraus durfte das Bezirksgericht schliessen, dass die Schatten resp. der Licht- und Sonnenenzug im Winter noch stärker seien als anlässlich der Ortsschau im Mai. Auf dem von den Klägern hinterlegten Foto ist ebenfalls ersichtlich, dass sich praktisch das gesamte Haus und der gesamte Vorplatz der Berufungsbeklagten im Schatten befinden, wohingegen die beiden anderen Chalets auf dem Bild in der Sonne liegen. Es ist unklar, um welche Tageszeit das Foto aufgenommen wurde, wobei die Berufungsbeklagten angaben, die Fotos seien im Spätherbst entstanden. Dass der Schattenwurf von Bäumen stammt, ist anhand des Licht-Schatten-Spiels auf dem Vorplatz und dem Chalet ersichtlich. Es ist

folglich nachgewiesen, dass die Bäume lange Schatten werfen, dadurch zweitweise gar das gesamte Chalet und dessen Vorplatz im Schatten liegen und mithin dem Grundstück massgeblich Sonne und Licht nehmen.

2.5 Die Berufungsklägerin moniert, die Vorinstanz habe es unterlassen, die von ihr anlässlich des Augenscheins gemachte Feststellung, dass im besagten Gebiet bei den Ferienhäusern immer wieder Bäume und Baumgruppen stünden, bei der Ortsüblichkeit zu berücksichtigen und habe damit Recht verletzt.

2.5.1 In der Berufungsantwort führen die Berufungsbeklagten aus, der Ortsüblichkeit sei durchaus Rechnung getragen worden. Bäume und Baumgruppen würden vermehrt in der Gegend stehen, indes seien derart hohe Bäume, die ihren Schatten grossflächig auf die Hausfassade und die Gartensitzplätze werfen würden, nicht mehr ortsüblich.

2.5.2 An der Ortsschau konnte festgestellt werden, dass sich in der Umgebung um das Chalet weitere Bäume und Baumgruppen befinden. Dieser Umstand ist unbestritten. In einem Bergdorf und insbesondere in einer Gegend mit Ferienhäusern sind Bäume oder Baumgruppen nicht unüblich. Z. erklärte in seiner Einvernahme, er habe das Chalet gewählt, weil er sich eine Umgebung mit Bäumen gewünscht habe, aber diese Bäume würden ein Problem darstellen. Wie die Berufungsklägerin zu Recht ausführt, ist zudem im Rahmen der Ortsüblichkeit zu berücksichtigen, dass die Bäume bereits seit Jahren resp. Jahrzehnten dort stehen und beide bereits standen, als die Berufungsbeklagten das Grundstück im Jahr 2013 erworben haben. Mit Einwirkungen von Bäumen ist mithin zu rechnen. Hingegen sind die hier festgestellten Einwirkungen der Bäume, nämlich grosser Schattenwurf und Lichtentzug auf der gesamten Parzelle, Wurzelbildung auf dem von der Immission betroffenen Grundstück, Tannennadeln und Harz auf dem Boden sowie die starke Einschränkung der Aussicht auf das Weisshornmassiv selbst in dieser Gegend mit diversen Bäumen und Baumgruppen nicht mehr als üblicherweise normal zu betrachten.

2.6 Weiter ist festzuhalten, dass das Bezirksgericht auf dem Boden der Kläger Wurzeln der doppelstämmigen Tanne feststellte und mithin auch diese Immission erstellt ist. Die Tanne weist angesichts der Fotodokumentation eine beträchtliche Höhe auf und überragt die beiden Chalets deutlich. Entsprechend ausladend sind die untersten Äste der Tanne, wobei die Berufungsklägerin die Äste über der Grundstücksgrenze

bereits gekappt hat, wie dies auch an der Ortsschau festgestellt werden konnte.

Das Chalet auf dem Grundstück der Berufungsbeklagten dient diesen als Ferienhaus. Z. erklärt, sie würden das Chalet so oft wie möglich nutzen, an Weihnachten, in den Skiferien Ende Februar/Anfang März, manchmal in den Maiferien, immer in den Sommerferien und oft in den Herbstferien. Zudem kämen er und seine Frau zwei Mal im Jahr mit Kollegen resp. Kolleginnen nach A. Die Hauptfassade des Hauses ist gemäss den Fotos und dem hinterlegten Plan in Richtung Westen ausgerichtet. Hingegen verläuft der Balkon nicht nur entlang der Hauptfassade, sondern auch um die Ecke in Richtung Süden. Auch der Vorplatz mit Grill und Tisch befindet sich gemäss dem Fotodossier auf der Südseite des Hauses. Eine Ferienwohnung in den Walliser Alpen ist dazu bestimmt, die Sonne und den Blick auf die Berge zu geniessen (vgl. Urteil des Kantonsgerichts C1 03 209 vom 24. Juni 2005 E. 3c, in ZWR 2006 S. 161). Wie bereits hiavor dargelegt, sind der Blick Richtung Süden, d.h. der Blick auf das Weisshornmassiv, stark eingeschränkt, die Bäume sorgen für übermässig Schatten und entziehen dem Grundstück massgeblich Licht und Sonne.

2.7 Die Berufungsklägerin macht einen praktischen Zweck der Bäume geltend: Diese würden der Abgrenzung zum Nachbarn dienen sowie als Schutz vor dem Wind. Überdies hätten die Bäume für sie einen emotionalen Wert. Die Interessen der Berufungsbeklagten sind höher zu gewichten als diejenigen der Berufungsklägerin. Die Tannennadeln, das Harz und die Wurzeln, insbesondere aber die starke Einschränkung der Aussicht und der beträchtliche Licht- und Sonnenentzug stellen gesamthaft betrachtet übermässige negative Immissionen im Sinne von Art. 684 ZGB dar, die die Lebensqualität im Chalet und die Wohnnutzung des Grundstücks erheblich beeinträchtigen. Abgrenzung zum Nachbarn und Windschutz lassen sich auch durch niederstämmige Bäume bzw. Pflanzen bewerkstelligen.

Einzig die untersten Äste der doppelstämmigen Tanne zu kappen, vermag nichts an den Immissionen zu ändern, von denen das Grundstück der Berufungsbeklagten betroffen ist. Zwar wird damit der Weg freigehalten, an der eingeschränkten Aussicht durch die Arve, dem Schatten resp. Lichtentzug sowie den Tannennadeln, dem Harz und den Wurzeln hingegen ändert sich dadurch nichts.

3. Schliesslich argumentiert die Berufungsklägerin, die Vorinstanz hätte bei der Prüfung der Rechtsmissbräuchlichkeit der Klage die Prävention unter Berücksichtigung der Ortsüblichkeit würdigen müssen.

3.1 Nach Art. 2 Abs. 1 ZGB hat jedermann in der Ausübung seiner Rechte und in der Erfüllung seiner Pflichten nach Treu und Glauben zu handeln. Der offenbare Missbrauch eines Rechtes findet keinen Rechtsschutz (Art. 2 Abs. 2 ZGB). Dieser Grundsatz ermöglicht es, die Auswirkungen des Gesetzes in bestimmten Fällen zu korrigieren, in denen die Ausübung eines behaupteten Rechts eine offensichtliche Ungerechtigkeit schaffen würde. Rechtsmissbrauch ist indessen nur mit Zurückhaltung anzunehmen. Zu den typischen Fällen zählen namentlich fehlendes Interesse an der Rechtsausübung, zweckwidrige Verwendung eines Rechtsinstituts, krasses Missverhältnis der Interessen, schonungslose Rechtsausübung sowie widersprüchliches Verhalten (BGE 143 III 666 E. 4.2; 143 III 279 E. 3.1 in Praxis 107 [2018] Nr. 85; 140 III 583 E. 3.2.4 in Praxis 104 [2015] Nr. 102). Blosses Zuwarten mit der Rechtsausübung begründet noch keinen Rechtsmissbrauch, es sei denn, zum blossen Zeitablauf treten besondere Umstände hinzu, welche die Rechtsausübung mit der früheren Untätigkeit des Berechtigten in einem unvereinbaren Widerspruch erscheinen lassen. Solche Umstände können darin bestehen, dass dem Verpflichteten aus der verzögerten Geltendmachung in erkennbarer Weise Nachteile erwachsen sind und dem Berechtigten die Rechtsausübung zumutbar gewesen wäre, oder darin, dass der Berechtigte mit der Geltendmachung des Anspruchs zuwartet, um sich einen ungerechtfertigten Vorteil zu verschaffen (BGE 131 III 439 E. 5.1 mit weiteren Hinweisen).

3.2 Das Kantonsgericht kommt im vorliegenden Entscheid zum Schluss, dass Bäume zwar ortsüblich sind, indessen nicht Bäume mit derart übermässigen Immissionen auf das betroffene Nachbargrundstück. Die Prävention, nämlich der Umstand, dass die doppelstämmige Tanne und die Arve bereits standen, als die Berufungsbeklagten das Grundstück im Jahre 2013 erworben haben, wurde bei der Ortsüblichkeit berücksichtigt. Jedoch vermag die Prävention wie in E. 2.2 dargelegt grundsätzlich keine Duldung einer übermässigen Immission auszulösen und genügt vorliegend zudem nicht, die Klage als rechtsmissbräuchlich erscheinen zu lassen. Insbesondere kann vorliegend auch nicht davon ausgegangen werden, dass die Berufungsbeklagten übermässig lange untätig geblieben wären. Bereits drei Jahre nach

dem Kauf der Liegenschaft, haben sie die Berufungsklägerin durch ihren Anwalt aufgefordert, die Bäume zu fällen. Zudem sind die Bäume jährlich gewachsen. So gab auch Z. an, als sie das Chalet erworben hätten, seien die Bäume noch nicht so gross gewesen. Diese seien sehr schnell gewachsen. Als die das Chalet gekauft hätten, hätten sie Blick auf das Massiv gehabt. Das blosses Zuwarten mit der Rechtsausübung begründet für sich allein grundsätzlich ohnehin noch keinen Rechtsmissbrauch. Andere Umstände, die ein allfälliges treuwidriges Verhalten darstellen könnten, macht die Berufungsklägerin nicht geltend und sind auch nicht ersichtlich. Nach dem Ausgeführten ist die Klage der Berufungsbeklagten auf Beseitigung der Bäume nicht rechtsmissbräuchlich.

Mit Urteil 5D_91/2020 vom 7. September 2020 wies das Bundesgericht die von X. gegen vorstehenden Entscheid erhobene Beschwerde ab.