

## Infoblatt

# Wann ist eine Immission übermässig?

Ziel des Immissionsschutzes in Art. 684 ZGB ist es, Nachbarn vor übermässigen Störungen zu schützen. Die scheusslichen Sonnenstoren am Haus gegenüber, das Gekreisch der Kinder vom Spielplatz, der gelegentliche Duft der Fritteuse aus der Nachbarwohnung – all diese «Immissionen» sind zulässig und die Nachbarn müssen sie gegenseitig dulden. Wie aber wird die Grenze zwischen zulässig und übermässig gezogen?

Ob eine Immission übermässig ist, beurteilt sich nach **objektiven Kriterien**. Ausgangspunkt ist also nicht das subjektive Empfinden der betroffenen Person, sondern die Frage, ob ein Durchschnittsmensch die Störung ebenfalls als übermässig empfinden würde. Ausschlaggebend sind dabei vor allem die Lage eines Grundstücks, seine Beschaffenheit sowie der Ortsgebrauch: In Wohnquartieren soll man beispielsweise ungestört wohnen können; in Industriegebieten muss das Betreiben von Gewerbe und Industrie möglichst uneingeschränkt zulässig sein. Berücksichtigt werden auch die persönlichen Umstände und die Interessenlage aller Beteiligten.

- **Lage und Beschaffenheit:** In die Beurteilung wird die gesamte Umgebung miteinbezogen. Es geht vor allem um die Frage, ob ein Grundstück in einem Wohngebiet oder einer landwirtschaftlichen Gegend, in einer Industriezone oder einer städtischen Kernzone liegen. So ist zum Beispiel in einer Wohnüberbauung in der städtischen Kernzone mehr Verkehrslärm zumutbar als in einer Liegenschaft in einem ländlichen Wohngebiet.

Die Beschaffenheit, das heisst der individuelle Charakter, der Grundstücke wird ebenfalls berücksichtigt. Gehören sie zu einem landwirtschaftlichen Betrieb oder steht ein Wohnhaus darauf? Auch der Zweck ist von Bedeutung: In einer Garage werden Immissionen weniger streng beurteilt als in Wohnräumen. Je nach Beschaffenheit kann den Eigentümern eines Grundstücks die eine oder andere Immission mehr oder weniger zugemutet werden.

- **Ortsgebrauch:** Hier geht es um die Frage, ob eine bestimmte Immission in der betreffenden Gegend herkömmlicherweise als normal empfunden wird, also ortsüblich ist. Jauchegestank etwa gehört in landwirtschaftlich genutzten Gegenden dazu, in städtischen Ballungsgebieten wird er als stark störend wahrgenommen. Der Ortsgebrauch unterliegt einem stetigen Wandel: Eine einst ländliche Gegend kann sich mit der Zeit in eine Agglomeration mit stark städtischem Charakter verwandeln. Dann darf auch die Ortsüblichkeit nicht mehr nach landwirtschaftlichen Kriterien bewertet werden.

- **Persönliche Umstände:** Zwar wird eine Immission nach objektiven Massstäben beurteilt. Die persönlichen Umstände der Betroffenen werden jedoch so weit berücksichtigt, wie sie auch für einen durchschnittlichen Menschen von Bedeutung wären. Wehrt sich zum Beispiel eine Nachbarin in einer ruhigen Wohngegend gegen lauten Partylärm vom benachbarten Grundstück, ist dies auch aus objektiver Sicht verständlich. Verlangt dieselbe Nachbarin hingegen, dass in dieser Wohngegend jeder Lärm von spielenden Kindern zu unterbleiben hat, kann dem ein durchschnittlicher Mensch nicht mehr folgen. Kinderlärm gehört zu einem Wohnquartier.
- Auch die **wirtschaftlichen Interessen** der Grundeigentümer werden beim Entscheid, ob eine Immission übermässig ist oder nicht, berücksichtigt. Den Ausschlag geben sie allerdings nur in absoluten Ausnahmesituationen. So hat das Bundesgericht eine geringfügige Bachkorrektur, die zu einem eigentlich unbedenklichen Anstieg des Lehmanteils im Wasser führte, als übermässig eingestuft. Der Grund: Durch die Veränderung des Wassers war die Existenz einer Fischzucht bedroht, die an diesem Bach betrieben wurde.

Die Grenze zwischen zulässigen und übermässigen Immissionen zu ziehen, ist schwierig und nur unter Abwägung aller Umstände im Einzelfall möglich. Die Gerichte haben dabei einen grossen Ermessensspielraum. Bevor Sie sich also auf einen Prozess einlassen, sollten Sie die Rechtslage sorgfältig abklären. Beratung finden Sie beim Hauseigentümerverband ([www.hev-schweiz.ch](http://www.hev-schweiz.ch)), beim Hausverein ([www.casafair.ch](http://www.casafair.ch)) oder beim Schweizer Stockwerkeigentümerverband ([www.stockwerk.ch](http://www.stockwerk.ch)). Auch ein Anwalt kann Ihnen weiterhelfen; vergewissern Sie sich aber, dass er über das notwendige nachbarrechtliche Fachwissen verfügt.

**Beobachter**  
EDITION

Dieser Ratgeberinhalt wurde zur Online-Publikation an Raiffeisen lizenziert. © 2025 Beobachter-Edition, Zürich

## **Beobachter** EDITION

### **Beobachter-Ratgeber**

Zu diesem Inhalt empfehlen wir den Beobachter-Ratgeber «Nachbarschaft – was gilt im Konfliktfall?», den Sie unter folgendem Link finden: <https://shop.beobachter.ch/raiffeisen>

### **Beobachter-Rechtsratgeber**

Noch Fragen? Erkunden Sie den Rechtsratgeber des Beobachters. Hier finden Sie über 4'000 verständliche Beratungsinhalte wie Erklärartikel, Merkblätter, Checklisten und Vorlagen zu Lebens-, Geld- und Rechtsthemen.

[www.beobachter.ch/beratung/rechtsratgeber](http://www.beobachter.ch/beratung/rechtsratgeber)