
mp 3/87 S. 78 ff.Urteil des Kantonsgerichtes Wallis vom 14. und 23. Mai 1985

Mieter als Nachbarn. Störendes Verhalten.

Das Nachbarrecht des Zivilgesetzbuches ist zwischen Mietern einer gleichen Liegenschaft nicht direkt anwendbar (Erw. 1 a), hingegen sind die Klagen aus dem Besitz möglich (Erw. 1 b). Die Übermässigkeit der Störung richtet sich analog nach den Kriterien des Nachbarrechtes (Erw. 2 a). Das Ausschütteln von Teppichen über dem Balkon stört den Besitz des darunter liegenden Mieters (Erw. 2 b). Beweiserfordernisse für Schadenersatz (Erw. 3).

Art. 679 und 684 ZGB; 928 ZGB

Erwägungen

1. a) Die Rechtsbegehren lassen die doppelte Natur der Klage klar erkennen. Sie zielt einerseits auf eine Beseitigungsklage und andererseits auf eine Schadenersatzklage. Diese bei den Ziele kann man mit den Bestimmungen über das Nachbarrecht (Art. 679 und 684 ZGB) oder mit jenen über den Besitzschutz (Art. 928 Abs. 2 ZGB) erreichen. Im vorliegenden Fall geht der Kläger auf beide Arten vor. Es muss geprüft werden, ob er dazu berechtigt ist, d.h. ob die Bedingungen zur Anwendung der zitierten Bestimmungen gegeben sind.

a) Art. 684 ZGB ist ein Anwendungsfall von Art. 679 ZGB, welcher eine objektive, kausale und verschuldensunabhängige Haftung im Gebiet des Nachbarrechtes schafft. Der Begriff des Nachbarn ist weit. Er umfasst den Eigentümer, den Inhaber eines anderen dinglichen Rechtes, den Pächter und den Mieter und ganz allgemein jeden Besitzer eines Grundstückes, welcher einen Schaden erleidet aus der Tatsache, dass der Eigentümer, Pächter, Mieter oder Inhaber eines anderen dinglichen Rechtes auf einem anderen Grundstück sein Eigentumsrecht überschreitet (BGE 109 II 309 Erw. 2 mit Referenzen). Wie klar aus dem Text des zitierten Entscheides hervorgeht ("ein anderes Grundstück"), setzt die Überschreitung des Eigentumsrechtes notwendigerweise ein anderes Grundstück als dasjenige, von welchem der Angriff rührt, voraus (vgl. Meier-Hayoz N. 83 zu Art. 679; LHuillier, La responsabilité du propriétaire foncier selon l'art. 679 CC, in SJZ 71/II S. 39 a am Ende). Somit ist ohne weiteres klar, dass die verschiedenen Mieter einer gleichen Liegenschaft nicht Nachbarn im Sinne des Nachbarrechtes sind (LHuillier, ebenda, Fussnote Nr. 105; Meier-Hayoz, N. 190 zu Art. 684). Der letztzitierte Autor macht indessen eine Ausnahme von diesem Grundsatz bei den Beziehungen zwischen den verschiedenen Mitgliedern der Miteigentümergeinschaft einer in Stockwerkeigentum aufgeteilten Liegenschaft (No 83 zu Art. 679 am Ende, N. 191 zu Art. 684); er folgt dabei der Meinung des Bundesgerichtes in E. 55 1I 22 bezüglich des Stockwerkeigentumes unter einem ehemaligen kantonalen Gesetz. L.:Huillier ist ebenfalls der Meinung, dass bei Stockwerken mit verschiedenen Eigentümern benachbarte Grundstücke entstehen (op. cit. S. 39 a, 3. Abs. am Ende).

Im vorliegenden Fall befinden sich die beiden Wohnungen von X. und Frau Y. in der selben Liegenschaft. Diese ist nicht in Stockwerkeigentum aufgeteilt. Sie gehört der Gesellschaft B. AG, einer Mieter-Aktiengesellschaft, bei welcher jede Partei ein Bündel Aktien besitzt, was ihr Anspruch auf den Gebrauch einer Wohnung gibt (zum Begriff der Mieter-Aktiengesellschaft vgl. Jean-Paul Barbier, Guide de la société anonyme immobilière, Genf 1975, S. 243 ff.). Der Kläger und, die Beklagte haben somit nur ein persönliches Recht aus dem Mietvertrag, den sie einzeln mit der Gesellschaft abgeschlossen haben (vgl. Barbier, op. cit. S. 281 ff.). Ihre rechtliche Stellung unterscheidet sich damit wesentlich von derjenigen des Miteigentümers im Stockwerkeigentum. Man kann sie im speziellen Sinne der Rechtsprechung und Lehre nicht als Nachbarn betrachten. Die Regeln über das Nachbarrecht sind damit

nicht anwendbar und die Klage müsste abgewiesen werden, wenn sie sich ausschliesslich auf die Eigentümerhaftung nach Art. 679 ZGB stützte.

b) Der Kläger stützt sich auch auf die Bestimmungen über die Besitzesstörung. Er beruft sich auf Art. 928 ZGB und beantragt dem Gericht, der Beklagten zu befehlen, Besitzesstörungen zu unterlassen und sie zum Ersatz des Schadens, den er erlitten zu haben behauptet, zu verurteilen. Seine Aktivlegitimation ist unzweifelhaft gegeben. Soweit er seine Wohnung persönlich benützt - manchmal vermietet er sie auch an Dritte - ist er der direkte oder unmittelbare Besitzer. Er ist damit berechtigt, die Unterlassung der Störung zu fordern, ein Recht welches nur dieser Art von Besitzern mit einigen hier nicht vorliegenden Ausnahmen (vgl. Homberger, N. 4 und 5 zu Art. 928; Stark, N. 8 zu Art. 928) zukommt. X ist auch legitimiert, auf Ersatz des Schadens zu klagen, den er wegen des Angriffs auf seinen Besitz erlitten haben will, jedenfalls soweit es sich um einen Schaden im Zusammenhang mit der Störung seines unmittelbaren Besitz handelt. Hingegen kann man sich fragen, ob er legitimiert ist, soweit es um einen Schaden aus der Störung seines mittelbaren Besitzes geht. Konkret stellt sich die Frage, ob der Kläger mit einer Besitzesklage Ersatz desjenigen Schadens fordern kann, der ihm indirekt durch die Störung, deren Opfer seine verschiedenen Mieter in ihrem unmittelbaren Besitz waren, entstanden ist. Dieser Schaden bestände z.B. in den finanziellen Folgen einer vorzeitigen und gerechtfertigten Vertragsauflösung durch den Mieter oder in dessen Weigerung, wegen der ihm widerfahrenen Unannehmlichkeiten den Vertrag im folgenden Jahre wieder zu erneuern. Diese Frage kann indessen offen bleiben, da die Schadenersatzklage aus einem andern, weiter unten auseinandergelegten Grund abgewiesen werden muss.

Was die Passivlegitimation von Frau Y. betrifft, so ist sie ebenfalls gegeben. Sie ist, wie sich noch zeigen wird, effektiv die Urheberin der Störung. Damit ist sie berechtigt, sich gegen die Besitzesklage zu wehren (vgl. Homberger, N. 6 zu Art. 928; Stark, N. 10 zu Art. 928).

2. a) Die Einwirkungen, welche unter bestimmten Voraussetzungen zu den Klagen nach Art. 679/684 ZGB berechtigen, können gleichzeitig auch Besitzesstörungen darstellen (BGE 85 II 275). Darum müssen die Prinzipien aus den zitierten Bestimmungen bei der Frage, ob eine Besitzesstörung übermässig sei oder nicht, analog angewendet werden. Das gilt nicht nur im Rahmen der Beziehung zwischen Besitzern verschiedener Grundstücke, sondern ebenso analog zwischen den verschiedenen Besitzern von Wohnungen in derselben Liegenschaft (Stark, N. 4 zu Art. 928).

Art. 684 ZGB untersagt jede übermässige Einwirkung auf das Nachbargrundstück. Er verbietet alle nach Lage und Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht zu rechtfertigenden Einwirkungen. Der Richter bestimmt die Grenzen des zulässigen unter Berücksichtigung der Umstände und in Abwägung der Interessen (BGE 109 II 308/309 Erw. 2 und Referenzen).

b) Zur Beurteilung der vom Kläger am Benehmen von Frau Y. vorgebrachten Kritik muss man diese Grundsätze analog auf die hier vorliegenden Tatsachen anwenden. Die Kritik zielt auf das Verhalten der Beklagten in der Benützung ihrer Wohnung ab. X. wirft ihr vor, auf die Bewohner der unteren Stockwerke überhaupt keine Rücksicht zu nehmen; sie werfe verschiedene Abfälle von ihrem Balkon herunter (Hundehaare und -kot, Essresten etc.). Das Beweisverfahren gibt ihm recht. Die der Beklagten vorgeworfenen Tatsachen sind durch ein Bündel überzeugender Indizien belegt.

Zunächst sind die zahlreichen Interventionen des Klägers nicht nur gegenüber der Beklagten und ihrem Mann, sondern auch bei der Hausverwaltung und bei den Gemeindebehörden zu vermerken. Es sei hervorgehoben, dass die Mehrheit dieser Demarchen vor der Klaganhebung getätigt wurden. Damit kann dem Kläger nicht zum Vorwurf gemacht werden, lediglich Beweisunterlagen zur Stützung seiner Klage geschaffen zu haben. Im übrigen bestreitet die Beklagte die Ausführungen von X. betreffend der Häufigkeit der Mahnungen während der letzten Jahre nicht. Auch werden die Vorbringen des Klägers durch die der Klagschrift beigelegten Briefe voll auf bewiesen.

Auch hat sich nicht nur der Kläger allein beschwert, was seine Glaubwürdigkeit ebenfalls erhöht. Auch andere Bewohner der Liegenschaft hatten zur Feder gegriffen, um das Benehmen von Frau Y. zu kritisieren. Als erster beschwerte sich E.S. im März 1979. Dabei ging es um die gleichen Tatsachen, wie sie X. heute vorbringt

(Herabwerfen verschiedener Abfälle vom Balkon der Wohnung der Ehegatten Y.). Diese Reklamation führte zu einer Intervention der Gemeindepolizei und anschliessend des Polizeigerichtes dieser Gemeinde, damit die Ehegatten Y. aufhörten, andere Liegenschaftsbewohner zu stören. Unter anderem hat sich als Zeugin auch S.L. über nächtlichen Lärm (beispielsweise wegen Badens nach Mitternacht) und über die regelmässige Anwesenheit von Hundehaaren auf ihrem Balkon beklagt. Die Abwärtsfrau berichtete noch über drei weitere Vorfälle mit den Ehegatten Y. So zeigte sie eine Karte vom 1. Oktober 1984, die ihr von einer Frau V. geschickt worden war und in welcher sich diese über die Tatsache, dass die Wohnung 8 ihre ganze Wäsche und Leintücher auf dem Balkon zum Trocknen aufhänge, was nicht nur das Haus, sondern den Ort entwerte, beklagte. Diese von mehreren Personen vorgebrachten Vorwürfe werden durch die Feststellungen der Gemeindepolizei von E. bestätigt. So beurteilte Polizeimann M. in einem Rapport vom 5. März 1982 zuhanden des Brigadiers der Kantonspolizei die Beklagte und ihren Mann folgendermassen: «Nach unserer Meinung haben Herr und Frau Y. überhaupt keinen Respekt für das Eigentum anderer. Schon mehrmals vernahmen wir deswegen Klagen. Jedesmal streiten Y. die vorgeworfenen Tatsachen ab.» Aus den Unterlagen der Polizei geht auch hervor, dass Frau Y. weitere Klagen provozierte, weil sie ihre bei den Hunde nicht genügend überwachte. Ausserdem...

Somit sind die vom Kläger der Beklagten vorgeworfenen Taten rechtsgenügend nachgewiesen, d.h. das Herunterwerfen von Hundehaaren und anderen Abfällen sowie Essresten vom Balkon. Diese Unannehmlichkeiten rühren vor allem davon, dass Frau Y. ihre Teppiche ausschüttelt. Das geht zweifellos über das hinaus, was Nachbarn untereinander tolerieren müssen. Man darf dabei nicht ausser acht lassen, dass sich die Liegenschaft in einer Bergstation mit einem touristischen Ruf befindet. Das rechtfertigt strengere Massstäbe im Nachbarrecht als beispielsweise bei Wohnungen mit günstigen Mietzinsen am Rande einer grossen Stadt. In einem Wohnquartier braucht es nicht geduldet zu werden, dass eine Person die berechtigten Erwartungen der anderen Bewohner auf Ruhe und die zum Wohlbefinden notwendige Entspannung enttäuscht. Das Verhalten von Frau Y., welche ohne Grund die anderen Bewohner der Liegenschaft stört, muss daher unterbunden werden. Auch hängt die Zulassung der Klage auf Beseitigung der Störung nicht vom Beweis des Verschuldens des Störers ab (Homberger N. 19 zu Art. 928; Stark, N. 18 zu Art. 928). Die Klage ist ausserdem weder verwirkt noch verjährt. X. hat die Ehegatten Y. mehrmals aufgefordert, die Besitzesstörung zu unterlassen, bevor er gerichtlich gegen die Beklagte vorging (vgl. Art. 929 Abs. 1 ZGB). Im übrigen liegt der Spezialfall von aufeinanderfolgenden Störungen vor, von denen einige nach Klaganhebung datieren. Da die Jahresfrist des Art. 929 Abs. 2 ZGB nach jeder neuen Störung wieder zu laufen beginnt, ist die Klage nicht verjährt (Stark, N. 13 zu Art. 929). Somit muss Frau Y. verboten werden, den Besitz von X. zu stören. Dieses Verbot zielt auf alle Tätigkeiten, welche in den Beziehungen zwischen Bewohnern von übereinanderliegenden Wohnungen in Frage kommen (Herabwerfen von Abfällen, Staub schütteln, Ausfluss von Wasser beim Blumenspritzen, diverse Geräusche, Schreie etc.), soweit sie natürlich im Sinne der Lehre und Rechtsprechung übermässig sind. Angesichts der Verschiedenheit dieser Akte verzichtet das Gericht auf eine Aufzählung, sondern umschreibt sie im Urteilsdispositiv mit der Formulierung «wie geartet auch immer sie sein mögen».

3. Wie es Art. 928 Abs. 2 ZGB vorsieht, verlangt der Kläger ausser Unterlassung der Störung auch Ersatz für den Schaden, der ihm aus den Einwirkungen entstanden sein soll.

a) Nach konstanter Rechtsprechung kommt Art. 42 Abs. 2 OR nur zur Anwendung, wenn es unmöglich ist, den genauen Betrag des Schadens zu bestimmen, sei es weil die Beweise fehlen oder weil die Beweisführung vom Verletzten nicht verlangt werden kann (BGE 105 II 89 Erw. 3 und zitierte Entscheide; 84 II 11 Erw. 2). Der Verletzte ist also nicht davon befreit, alle Tatsachen beizubringen, welche auf die Existenz eines Schadens hinweisen und eine Schätzung erlauben oder erleichtern, wie es Art. 42 Abs. 1 OR und Art. 8 ZGB verlangen (BGE 98 II 37 Erw. 2).

b) X. beziffert in casu seinen Schaden auf Fr. 15'000.-, d.h. Fr. 3'000.- jährlich während 5 Jahren. Der Schaden bestehe im wesentlichen im Verlust von Mietzins und zudem in den Kosten für die Reinigung und in den mit der Besitzesstörung ver-

bundenen Unannehmlichkeiten. Bei der Befragung hat der Kläger erklärt, er habe seinen Mietern zu wiederholten Malen Geld zurückerstatten müssen und ausserdem hätten vier unter ihnen, die immer wieder gekommen seien (u.a. die Familie S.) darauf verzichtet, den Mietvertrag zu erneuern. X. ist aber bei diesen Beteuerungen geblieben und hat nicht einmal den Versuch gemacht, sie zu beweisen, obschon ihm dies ein leichtes gewesen wäre. Es hätte genügt, die Personen, auf die er sich bezieht, als Zeugen einvernehmen zu lassen. Ausserdem hätte er ohne weiteres Belege (Zahlungsaufträge, Quittungen, Empfangsscheine etc.) beibringen können, aus denen die Rückzahlungen an die unzufriedenen Mieter und die Ausgaben für die Reinigung des Balkons hervorgegangen wären.

Das Verhalten des Klägers ist umso weniger verständlich, als der Instruktionsrichter seine Aufmerksamkeit beim Empfang der Klageschrift noch ausdrücklich auf diesen Punkt gelenkt hat. Unter diesen Umständen kann Art. 42 Abs. 2 OR im vorliegenden Fall nicht zur Anwendung kommen. Infolgedessen muss die Forderung des Klägers nach Schadenersatz mangels Beweises abgewiesen werden.

*(Originaltext französisch;
publ. in Revue valaisanne de jurisprudence 1986, S. 325 ff.;
der Entscheid wurde elektronisch erfasst)*

Kommentar

Die lange Dauer von mehr als sechs Jahren bis zur Urteilsfällung zeigt bereits, wie schwach die Mittel des Zivilrechtes bei derartigen nachbarrechtlichen Konflikten sind. Auch ist zu bezweifeln, ob sich das Verhalten des fehlbaren Mieters durch das Urteil wirklich ändern wird. Es entspricht ja notgedrungenerweise praktisch einer Präzisierung des Gesetzestextes, welcher schon seit eh und je bekannt und in Geltung war. Erst recht schwierig dürfte sowohl beweis- wie verfahrensmässig (Erwirkung einer Strafe nach Art. 292 StGB) die Vollstreckung derartiger Verbote sein. In hartnäckigen Fällen bleibt deshalb effektiv oft nur der Rat, eine andere Wohnung zu suchen (so Mietrecht im Alltag, B. Meyer, S. 25).

Zu Immissionen zwischen Nachbarn vgl. auch das Urteil auf S. 48 ff. in diesem Heft (mp 3/87).