

Störung durch anderen Gewerbebetrieb in der Liegenschaft – was kann man als betroffene Praxis tun?

Idealerweise dient eine Therapiesitzung den Patienten als Entspannungsmoment. Die Patienten sollen Stress oder Schmerzen vergessen können und Linderung erlangen. Einem solchen Entspannungsmoment stehen störende Lärm- und Geruchsmissionen von nachbarlichen Liegenschaften diametral entgegen. Eine Therapiesitzung ist für den Patienten bei hohem Geräuschpegel oder unangenehmen Geruchseinwirkungen ab einer gewissen Intensität nicht mehr zumutbar und folglich eine Therapiesitzung nicht mehr möglich. Die Folge: die Praxis erleidet finanzielle Einbussen, da sie nicht wie gewünscht Patienten behandeln kann.

Anlässlich dieses Artikels wird dargestellt, wie sich betroffene Therapeuten gegen unzumutbare Immissionen in der Nachbarschaft zur Wehr setzen können. Als grobe Unterscheidung sollen die Möglichkeiten nach öffentlichem Recht und Privatrecht unterschieden werden.

1. Öffentliches Baurecht

Das öffentliche Baurecht besteht auf drei Ebenen: Auf Bundesebene besteht das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), welches die Grundstruktur der Raumplanung für die Schweiz regelt. Auf kantonaler Ebene wird das RPG durch ein kantonales Planungs- und Baugesetz (PBG) sowie dazugehörige Verordnungen ergänzt. Gestützt auf die kantonalen Gesetze haben die Gemeinden jeweils ihrerseits die Kompetenz, eine Bau- und Zonenordnung (BZO) zu erlassen, welche detailliertere Ausführungen für baurechtliche Angelegenheiten in der Gemeinde enthält.

Die kommunalen BZOs unterteilen das Gemeindegebiet üblicherweise in Bau- und Gewerbe-/Industriezonen. Je nach Bauzone ist zu unterscheiden, ob nebst dem Wohnzweck auch der Betrieb von Gewerbe in der entsprechenden Zone zulässig ist resp. in welchem Umfang solche zulässig sind.

Sofern die BZO nicht detailliertere Formulierungen enthält, werden die zulässigen Betriebsarten zumeist in «nicht störende», «mässig störende» oder «stark störende» Betriebe umschrieben. Ob in einer Wohnzone «nicht störende Betriebe» zulässig sind, ergibt sich aus dem kantonalen PBG oder aus der kommunalen BZO. Unter «nicht störende Betriebe» sind solche Betriebe zu verstehen, die höchstens ein geringes Konfliktpotenzial mit der Wohnnutzung aufweisen und ein gesundes und ruhiges Wohnen nicht beeinträchtigen (z.B. Bäckereien, andere zum Wohnen gehörende Geschäftsbetriebe, Quartierrestaurants, Arzt- und Therapiepraxen). Unter «mässig störende Betriebe» fallen übliche Handwerks- und Gewerbebetriebe und kleinere industrielle Betriebe, Schreinereien, Schlossereien, das ganze Autogewerbe, Landwirtschaftsbetriebe etc., welche bereits ein deutlich höheres Konfliktpotenzial mit der Wohnnutzung aufweisen. Unter den Begriff der «stark störenden Betriebe» fallen hingegen grössere Handels- und Dienstleistungsunternehmen, welche regelmässig mit dem Wohnen unvereinbar sind und in eine Industriezone gehören.

Unabhängig von der konkreten Prüfung der

Vereinbarkeit des Betriebs in der entsprechenden Zone gilt es stets zu beachten, dass sich die Zulässigkeit von Immissionen ausschliesslich gestützt auf das eidgenössische Umweltschutzgesetz (UWG), bei Lärmimmissionen auch gestützt auf die Lärmschutzverordnung (LSV), ergibt. Die darin festgehaltenen Grenzwerte sind stets einzuhalten.

Sobald eine Nutzungsänderung von Räumen erfolgt, braucht es eine Baubewilligung, damit über die Zulässigkeit einer solchen Änderung entschieden werden kann. Sofern der geplante Betrieb nicht mehr der einschlägigen Bauzone entspricht oder einschlägige Grenzwerte nicht einhält, kann sich ein betroffener Nachbar zur Wehr setzen und (je nach Kanton) Baueinsprache oder Rekurs gegen eine (unrechtmässig) gewährte Baubewilligung einlegen. Sollte das Geschäft bereits in Betrieb sein, kann sich ein betroffener Nachbar bei der Baubehörde erkundigen, ob die notwendige Baubewilligung eingeholt wurde. Falls dem nicht so ist, muss der Betreiber eine nachträgliche Baubewilligung einholen. Falls die Bewilligung bereits erteilt wurde, stehen dem betroffenen Nachbarn immer noch privatrechtliche Klagen zur Verfügung (vgl. sogleich unter 2.). Dies insbesondere, wenn durch Immissionen einschlägige Grenzwerte nicht eingehalten werden.

2. Privatrecht

Anders als die öffentlich-rechtlichen Behelfe, welche in einem Bauverfahren und gegenüber der Baubehörde geltend zu ma-



Erfahrene TCM-Therapeutin / Erfahrener TCM-Therapeut 40–60 %

Für unser Zentrum in Weinfelden (Kanton TG) suchen wir erfahrene TCM-Therapeutin / erfahrene TCM-Therapeuten mit fundierter Ausbildung in Zungen- und Pulsdiagnostik, Akupunktur, Tuina-Massage, Schröpfen und chinesischer Phytotherapie.

Voraussetzungen sind ein TCM-Studium, HFP Diplom oder gleichwertige Ausbildung, mehrjährige klinische Berufserfahrung in TCM. Es erwartet Sie eine anspruchsvolle und vielseitige Tätigkeit sowie ein reger Austausch innerhalb unseres internationalen Therapeutenteams.

Wir freuen uns über Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen inkl. Foto per E-Mail an: administration@tongtu.ch

Akupunktur, Kräutertherapie, Schröpfen, Tuina-Massage

Seit über
14 Jahren mit
18 Standorten
in der Schweiz



TongTu by TCMswiss
Wallisellerstrasse 114
8152 Opfikon
044 861 18 18
www.tongtu.ch

RECHTSECKE

chen sind, kann sich eine betroffene Person auch an den Zivilrichter wenden, um sich gegen Störungen zur Wehr zu setzen. Nachfolgend wird aufgezeigt, auf welche Ansprüche sich ein Betroffener stützen kann und auf welche nicht, sowie gegen wen solche Ansprüche geltend zu machen sind.

2.1. Mietrechtliche Ansprüche

Der Mieter eines Geschäftsraums hat die Möglichkeit gegen seinen Vermieter vorzugehen, sofern der vertragsgemässe Gebrauch seiner Mietsache gestört wird. Der Mieter kann dann u.a. verlangen, dass der Vermieter den Mangel beseitigt, den Mietzins verhältnismässig herabsetzt und/oder Schadenersatz leistet (Art. 259a Abs. 1 OR).

Insbesondere der Rechtsbehelf zur Herabsetzung des Mietzinses wird in der Praxis häufig herangezogen. Gemäss Art. 259d OR kann der Mieter verlangen, dass der Mietzins vom Zeitpunkt an, in dem der Vermieter vom Mangel erfährt, bis zur Behebung des Mangels herabgesetzt wird. Ein Verschulden von Seiten des Vermieters ist für den Herabsetzungsanspruch nicht erforderlich.

Allerdings ist die Berechnung des Herabsetzungsanspruchs meist schwierig. Heranzuziehen ist die relative Berechnungsmethode, d.h. der Wert der mangelhaften Sache ist zum Wert der gebrauchstauglichen Sache ins Verhältnis zu setzen. Für die Kriterien sind objektive Punkte zu beachten, insbesondere Art und Beschaffenheit des Mietobjekts und des Mangels sowie was Vertragsinhalt bildet. Aber auch die allgemeine Lebenserfahrung und der gesunde Menschenverstand sind im Einzelfall entscheidend. In einem vom Bundesgericht zu beurteilenden Fall wurde beispielsweise entschieden, dass bei massiver Störung durch Nachbarn eine Herabsetzung des Mietzinses von 25% als gerechtfertigt anzusehen ist (mp 2000, 50 ff.). Bei dem zu beurteilenden Fall wurden die Mieter durch zwei Nachbarsfamilien gestört, indem Exkremente im Treppenhaus lagen, Abfälle aus den Fenstern geworfen wurden, die Kinder in Lift und Treppenhaus spielten und nachts Türen zugeschlagen wurden.

Der Mieter kann zudem vom Vermieter Ersatz des Schadens verlangen, welcher ihm infolge eines Mangels entstanden ist (Art. 259e OR), d.h. beispielsweise Eintragsbus-

sen bei Geschäftsmieten. Allerdings besteht für den Vermieter die Möglichkeit, sich von der Haftung zu befreien, sofern er beweist, dass ihm kein Verschulden vorgeworfen werden kann. Sofern dem Vermieter ein Mangel angezeigt wurde und dieser nicht gegen die Verursacher der Störung vorging, wird dem Vermieter der Exkulpationsbeweis in der Regel misslingen. Der Mieter hat sich für die Berechnung des Schadenersatzanspruchs sämtliche Vorteile anzurechnen, welche ihm aufgrund dieses Umstands zukommen, beispielsweise die Herabsetzung des Mietzinses. Wird dem Mieter demnach eine Gewinneinbusse bereits durch Herabsetzung des Mietzinses entschädigt, so kann er nicht zusätzlich Schadenersatz geltend machen.

Bei Störungen empfiehlt es sich auf jeden Fall, den Mangel dem Vermieter anzuzeigen und zunächst die Herabsetzung des Mietzinses zu verlangen.

2.2. Nachbarrechtliche Abwehransprüche

Gemäss Art. 684 ZGB ist jedermann verpflichtet, bei der Ausübung seines Eigentums, wie namentlich bei dem Betrieb eines Gewerbes auf seinem Grundstück, sich aller übermässigen Einwirkung auf das Eigentum der 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.

Bei Überschreitung des Eigentumsrechts kann ein betroffener Nachbar gemäss Art. 679 ZGB auf Beseitigung der Schädigung oder auf Schutz gegen drohenden Schaden und auf Schadenersatz klagen.

Für die Beurteilung, ob von einer übermässigen Immission gesprochen werden kann, ist grundsätzlich vom Empfinden eines «normalen Durchschnittsmenschen» auszugehen. Subjektive Momente (z.B. akademische Berufsausübung oder künstlerische Tätigkeit auf dem betroffenen Grundstück) können aber ebenfalls gewürdigt werden.

Auch die Lage und Beschaffenheit sowie der Ortsgebrauch sind für die Beurteilung der Übermässigkeit in Betracht zu ziehen.

Für die Lage ist insbesondere entscheidend, ob sich die betreffende Liegenschaft in einer Wohnzone oder in einem Industriegebiet befindet. Unter Beschaffenheit wird der individuelle, nach aussen in Erscheinung tretende Charakter des Grundstücks, dessen konkrete Zweckbestimmung und Verwendungsart verstanden.

Bei Berücksichtigung des Ortsgebrauchs ist insbesondere zu berücksichtigen, ob eine konkrete Immission in der betreffenden Gegend grundsätzlich als normal empfunden wird. Erst nach Berücksichtigung sämtlicher Umstände kann im konkreten Einzelfall geschaut werden, ob eine Immission als übermässig anzuschauen ist oder nicht.

Gemäss Lehre und Rechtsprechung ist auch ein Mieter zur Vornahme der Rechtsbehelfe nach Art. 679 ZGB legitimiert. Der Anspruch richtet sich auch nicht nur gegen den Grundeigentümer selbst, von dessen Grundstück aus die übermässigen Immissionen erfolgen, sondern der Begriff des «Grundeigentümers» ist gemäss Lehre und Rechtsprechung auch auf schuldrechtliche Berechtigte, wie Pächter und Mieter, auszudehnen. Allerdings findet auf eine Streitigkeit zwischen zwei Mietern in derselben Liegenschaft nicht Art. 679 ff. ZGB Anwendung, sondern ein solches Verhältnis ist nach Mietrecht (vgl. dazu Ziff. 2.1 oben) sowie nach Besitzerschutzrecht (Art. 928 ZGB; sogleich unter Ziff. 2.3) zu lösen.

2.3. Besitzerschutzklage

Art. 928 ZGB besagt, dass der Besitzer, welcher durch verbotene Eigenmacht gestört wird, sich gegen den Störenden mit Klage zur Wehr setzen kann. Dabei kann er die Beseitigung der Störung, die Unterlassung fernerer Störung sowie Schadenersatz geltend machen.

Verbotene Eigenmacht liegt vor, wenn die Besitzesstörung weder vom Besitzer noch durch das objektive Recht erlaubt ist. Die Störung muss übermässig sein, damit ein Anspruch gemäss Art. 928 ZGB entsteht. Für die Beurteilung der übermässigen Störung ist auf die Grundsätze zurückzugreifen, welche zu Art. 684 ZGB entwickelt wurden (vgl. Ziff. 2.2. oben).

3. Fazit

Mieter von Geschäftsräumen, d.h. auch Therapeuten, welche eine Praxis betreiben, stehen theoretisch sowohl öffentlich-rechtliche als auch privatrechtliche Rechtsbehelfe zur Verfügung, um sich gegen übermässige Immissionen von Nachbarn zur Wehr zu setzen. Es ist allerdings auf den Einzelfall zu schauen, welche Behelfe effektiv bestehen und gegen wen diese im konkreten Fall geltend gemacht werden können und müssen.



Autoren/Kanzlei:

Rechtsanwältin Andrea Voëlin

und **Rechtsanwalt Dr. Christoph Nater**

andrea.voelin@mme.ch; christoph.nater@mme.ch

Dr. Christoph Nater ist Partner bei MME Legal | Tax | Compliance in Zürich und berät Klienten hauptsächlich in Fragen des Bau- und Immobilienrechts.

Andrea Voëlin ist Legal Associate bei MME Legal | Tax | Compliance in Zürich und hauptsächlich im Bereich Bau- und Immobilienrecht tätig. Sie berät Klienten sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bau- und Immobilienrecht.

MME Legal | Tax | Compliance ist ein innovatives Beratungsunternehmen für Recht, Steuern und Compliance am Puls der Zeit. Die Experten von MME beraten und vertreten Unternehmen und Privatpersonen in allen wirtschaftlichen Angelegenheiten. Unsere Partner betreuen unsere Klienten persönlich und setzen sich für sie ein: unkompliziert und beharrlich – in der Schweiz und international.



Aus- und Weiterbildungsangebot

KomplementärTherapeut/in mit eidg. Diplom Methode Akupunktmassage-Therapie

Eine wunderbare Ergänzung zur TCM. Die Ausbildung richtet sich nach den Vorgaben der ASCA, EMR und OdA KT.

Akupressur - Acht Wundermeridiane

Vertiefung in das emotionale und geistige Spektrum der Akupressur. Eine einzigartige Kursreihe, die Psychosomatik und Körpertherapie verbindet.

Akupressur - Qi Balance - 5 Elemente

Ausgleich von Disharmonien zwischen dem mentalen, emotionalen und physischen Körper und die 5 Geistespakete der Organe der chinesischen Medizin.

Die 50 wichtigsten Akupressur-Punkte

Kreative und lustvolle Aneignung der wichtigsten chinesischen Punkte in Kombination mit manueller Therapie und med. Massage.

Dorn - sanfte Wirbeltherapie

Die Dorn-Methode ist ein sanftes aber effektvolles Behandlungskonzept. Diese Therapie dient der Gesundheitsvorsorge oder als Anleitung zur Selbsthilfe.

EMMETT Technique Practitioner

Sanfte, sichere und einfache Muskelentspannungsmethode, bei welcher bestimmte Punkte am Körper mit leichtem Fingerdruck berührt werden.

Funktionelle Nervenmobilisation

Das Nervensystem verstehen! Zusammenhang und Behandlung des Nervensystems in der Therapie des Bewegungsapparates und der Organsysteme. Erlebe verblüffende Resultate.

Manuelle Behandlungen der Extraklasse

Die Kombination aus einer massgeblich Beschwerden lindernden Behandlung und pragmatisch-individuelle Trainingsideen für Zuhause begeistert.

Medizinische Grundlagenausbildung

Die Basis für deinen Weg in die therapeutische Tätigkeit. Du hast die Möglichkeit zwischen 161, 356, 450, 611, 701 Ausbildungsstunden zu wählen. Die Ausbildung orientiert sich an den Vorgaben der ASCA, EMR, OdA AM, OdA KT und OdA MM.

Reflexpunkte in der Massagepraxis nach Jones und Chapman

Einfache, sanfte und schmerzfreie Methoden, über Reflexpunkte den Bewegungsapparat sowie über das Lymphatische System Organe und Funktionsketten zu behandeln. Leicht in alle Massagebehandlungen zu integrieren.

Kursdaten und weitere Infos zu unseren Bildungsangeboten in Thun, Aarau und Rapperswil sowie unseren Zweigstellen findest du auf unserer Webseite.