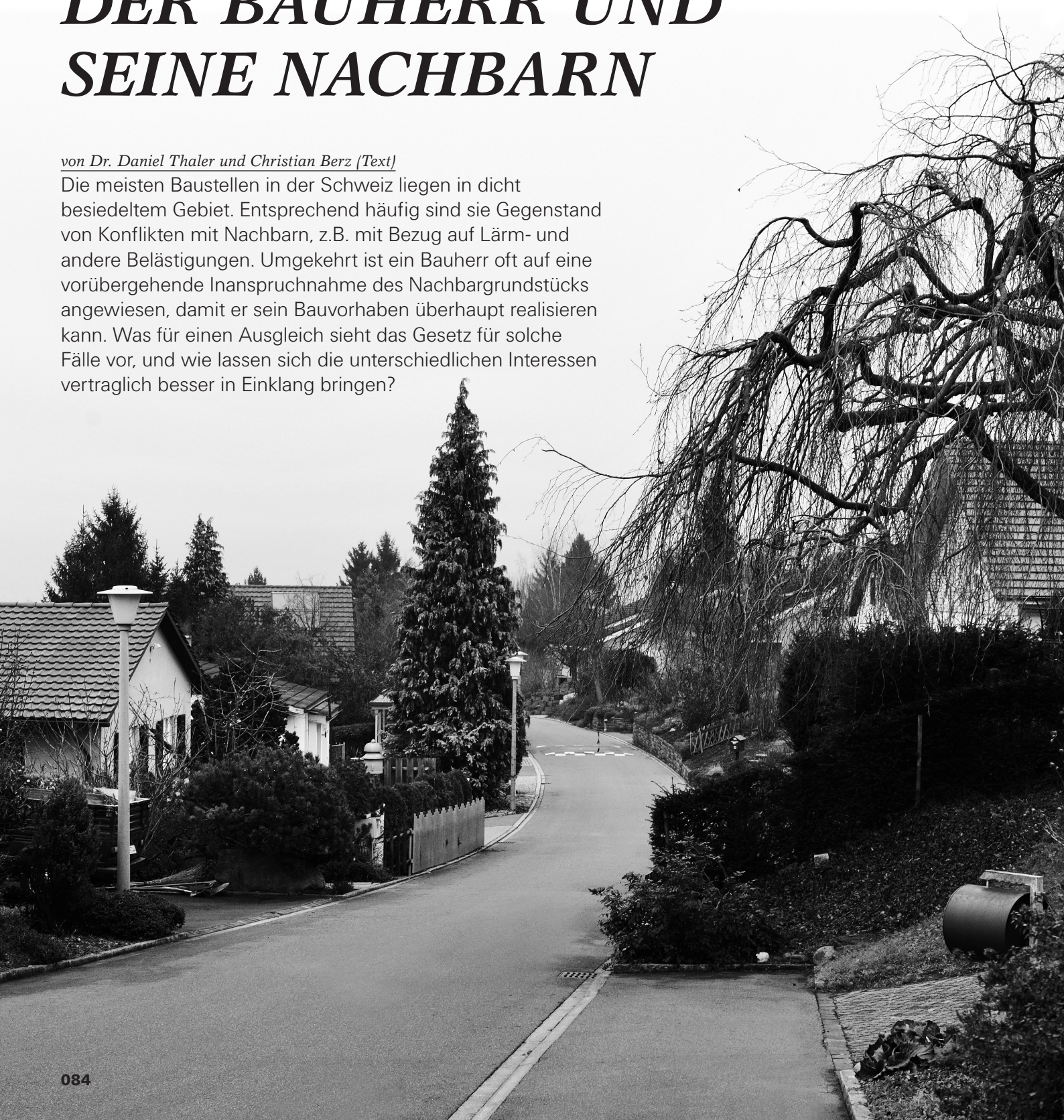


DER BAUHERR UND SEINE NACHBARN

von Dr. Daniel Thaler und Christian Berz (Text)

Die meisten Baustellen in der Schweiz liegen in dicht besiedeltem Gebiet. Entsprechend häufig sind sie Gegenstand von Konflikten mit Nachbarn, z.B. mit Bezug auf Lärm- und andere Belästigungen. Umgekehrt ist ein Bauherr oft auf eine vorübergehende Inanspruchnahme des Nachbargrundstücks angewiesen, damit er sein Bauvorhaben überhaupt realisieren kann. Was für einen Ausgleich sieht das Gesetz für solche Fälle vor, und wie lassen sich die unterschiedlichen Interessen vertraglich besser in Einklang bringen?



SCHUTZ DES NACHBARN VOR ÜBERMÄSSIGEN IMMISSIONEN

Art. 684 des Zivilgesetzbuches (ZGB) verpflichtet jeden Grundeigentümer, sich bei der Ausübung seines Eigentums 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, Lärm, Erschütterung und dergleichen. Mit Bezug auf Grabarbeiten hält Art. 685 ZGB überdies fest, dass ein Grundeigentümer die nachbarschaftlichen Grundstücke nicht dadurch schädigen darf, dass er ihr Erdreich in Bewegung bringt oder gefährdet oder vorhandene Vorrichtungen beeinträchtigt. Im Falle eines Verstosses gegen diese Unterlassungspflichten ist der verursachende Nachbar für den daraus entstehenden Schaden nach Art. 679 ZGB haftbar (Schadenersatzanspruch). Zudem kann der Beeinträchtigte die Beseitigung einer bereits eingetretenen Schädigung verlangen oder auf Unterlassung eines drohenden Schadens klagen (Abwehransprüche).

RECHTMÄSSIGE BAUIMMISSIONEN ALS SONDERFALL

Die vorerwähnten Abwehransprüche sind jedoch bei Bauarbeiten, die von den Behörden bewilligt wurden, nicht gegeben, sofern die damit verbundenen Nachteile für den Nachbarn bloss vorübergehend und trotz zumutbarer Massnahmen nicht vermeidbar sind. Die neue Bestimmung von Art. 679a ZGB sieht in solchen Fällen einzig einen Anspruch auf Schadenersatz vor. Mit dieser Bestimmung (in Kraft seit 1. Januar 2012) wurde eine bisherige Gerichtspraxis neu in das Gesetz aufgenommen, wobei diese Praxis als zusätzliche Voraussetzung für einen Schadenersatzanspruch voraussetzte, dass ein beträchtlicher Schaden eingetreten war. Ein solcher ist zumindest nach dem Wortlaut der neuen Bestimmung nicht mehr erforderlich.

DULDUNGSPFLICHT BEI MÄSSIGEN IMMISSIONEN

In allen Fällen berechtigten nur übermässige Immissionen den Nachbarn zu Schadenersatz- und gegebenenfalls zu Abwehransprüchen. Mässige Immissionen, d.h. gewöhnliche Unannehmlichkeiten und Beeinträchtigungen, wie z.B. geringfügige Setzungen oder Rutschungen, hat der Nachbar grundsätzlich zu dulden, auch wenn diese auf seinem Grundstück zu Schaden führen können.

Diese Duldungspflicht ist v.a. dann problematisch, wenn sich das eigene Grundstück bzw. dessen Bauten sowie Nutzungen als besonders schadensanfällig für Lärm oder Erschütterungen erweisen. In städtischen, eng bebauten Verhältnissen ist z.B. an Serveranlagen in unmittelbarer Nähe von geplanten Abgrabungen auf dem Nachbargrundstück zu denken, die bei einem

Ausfall zu einem erheblichen Schaden für den Geschäftsbetrieb führen können.

Schwierig ist oft auch der Nachbarrückgriff auf den Bauherrn, wenn die Mieter des Nachbarn wegen des Baulärms gestützt auf Art. 259d Obligationenrecht (OR) Mietzinsherabsetzungsforderungen stellen. Denn die Schwelle, die ein Mieter nach dem (individuellen) Mietvertrag nicht mehr zu tolerieren hat, kann tiefer sein als diejenige des Nachbarrechts, ab welcher der Vermieter berechtigt ist, sich beim bauenden Nachbarn für solche Mieterforderungen schadlos zu halten. Kurz: Es droht eine Diskrepanz zwischen den Mietzinsherabsetzungsansprüchen und dem nachbarrechtlichen Rückgriffsrecht auf den lärmverursachenden Bauherrn.

ANSPRUCH DES BAUHERRN AUF INANSPRUCHNAHME DES NACHBARGRUNDSTÜCKS

Von den vorerwähnten Immissionen abzugrenzen sind direkte Einwirkungen auf das Nachbargrundstück, wie etwa dessen Betreten, Befahren oder Abgraben. Solches hat der Nachbar grundsätzlich nicht zu dulden (vgl. Art 641 Abs. 2 ZGB).

Gemäss Art. 695 ZGB können die Kantone jedoch nähere Vorschriften über die zeitlich beschränkten Zutrittsrechte unter benachbarten Grundeigentümern regeln. Sämtliche Kantone haben von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht und diese mehrheitlich in den sog. Einführungsgesetzen zum ZGB geregelt. Einzelne Kantone, wie etwa der Kanton Zürich sowie Basel-Stadt, haben entsprechende Bestimmungen in das kantonale Baugesetz aufgenommen (vgl. z.B. § 229 des Zürcher Planungs- und Baugesetzes, PBG).

Diese Rechte werden landläufig als «Hammerschlags-» oder «Leiterrecht» bezeichnet und können vom Bauherrn (unter den jeweils geregelten Voraussetzungen) auch gegen den Willen des Nachbarn, jedoch nur gegen Entschädigung des damit einhergehenden Schadens in Anspruch genommen werden. Die Anrufung der jeweiligen Bestimmung ist grundsätzlich für alle typischen Beanspruchungen möglich, die im Rahmen von Bauarbeiten anfallen, so etwa für Bauabschränkungen, Baustelleninstallationen (insb. Baukran), provisorische Anker, Zwischendeponien für Humus, Baustellenzufahrten und dergleichen. Während einzelne Kantone, wie etwa Basel-Stadt oder St. Gallen, das maximale räumliche Ausmass der Beanspruchung festlegen (auf einen Streifen von max. 2,5m bzw. 1,5m ab Grenze), regeln andere Kantone, namentlich Zürich und Bern, diese Frage nicht genauer.

In Lehre und Rechtsprechung ist strittig, ob der Nachbar nicht nur das Betreten oder das Ablagern von Baustoffen, sondern auch eigentliche Eingriffe in das Grundstück (z.B. Abgrabungen) zu dulden hat. Während das Bundesgericht in einem älteren Entscheid eigentliche Abgrabungen oder die Zerstörung von Vorrichtungen auf dem Grundstück als mit dem übergeordnete

ten Bundesrecht nicht vereinbar erachtet hat (vgl. BGE 104 II 166), hat das Baurekursgericht des Kantons Zürich in einem kürzlich ergangenen Entscheid weitergehende Einwirkungen als zulässig erachtet, wenn sich solche auf das absolut Notwendige beschränken und einer Interessenabwägung standhalten (BRGE I Nr. 0054/2014 vom 25. April 2014).

BEWEISFRAGEN UND SICHERUNGSMASSNAHMEN

Da der nicht bauende Nachbar bezüglich Schadenersatzansprüchen die Beweislast trägt, hat er ein Interesse daran, dass der Zustand vor und nach den Bauarbeiten beweismässig festgehalten wird. In der Praxis werden hierzu regelmässig sog. Rissaufnahmen am Gebäude bzw. Protokolle des Zustands der Vorgarten- bzw. Hofbereiche gemacht und nach Abschluss der Arbeiten die eingetretenen Veränderungen aufgenommen. Bei erheblicher Gefahr von Hangrutschungen und Setzungen hat ein Nachbar zudem ein Interesse daran, dass regelmässige Messungen allfälliger Geländeänderungen erfolgen (Höhenmessungen, Verschiebungsmessungen), sodass allfällige Bewegungen nicht nur nachgewiesen, sondern auch frühzeitig erkannt und allfällige ergänzende Sicherungsmassnahmen rechtzeitig getroffen werden können. Im eingangs genannten Fall von Serveranlagen können zudem Erschütterungsmessungen angezeigt sein, die bei einem Überschreiten einer bestimmten Schwelle einen Abbruch der Bauarbeiten gebieten, bis Abhilfe geschaffen worden ist. Hinzu kommt das Bedürfnis des Nachbarn nach einer vorgängigen, unabhängigen Prüfung der vorgesehenen Bauarbeiten auf Übereinstimmung mit den anerkannten Regeln der Baukunde durch einen gemeinsamen Sachverständigen. Weiter hat der Nachbar Interesse daran, dass sich ein Bauherr vor Inangriffnahme der Bauarbeiten über den Abschluss einer ausreichenden Bauherrenhaftpflichtversicherung ausweisen kann.

Auf die Vornahme solcher Sicherungsmassnahmen hat ein Nachbar grundsätzlich jedoch keinen Rechtsanspruch. Auch entsprechende Einwendungen im Rahmen von Baueinsprachen bleiben meist ungehört, da der Gegenstand dieser Verfahren primär der fertige Bauzustand und nicht der Weg dazu bildet. Zudem geht die Praxis der Baubehörden in der Regel davon aus, dass ohne besondere gegenteilige Anzeichen die einschlägigen Regeln der Baukunde eingehalten werden, weshalb – ausserordentliche Verhältnisse vorbehalten – keine entsprechenden Auflagen zugunsten der Nachbarschaft ergehen.

Falls ein Bauherr eine Bauherrenhaftpflichtversicherung abschliesst, was bei grösseren Bauvorhaben die Regel ist, ergeben sich immerhin daraus Obliegenheiten für den Bauherrn, namentlich mit Bezug auf die Beweissicherung (insb. Rissprotokolle), ansonsten eine Versicherungsdeckung regelmässig ausgeschlossen wird.

NACHBARRECHTLICHE VEREINBARUNGEN

Sowohl aufseiten des Bauherrn als auch aufseiten des Nachbarn bestehen somit mannigfaltige Interessen, welchen das Gesetz nur teilweise Rechnung trägt. Zudem unterliegt die konkrete Rechtsanwendung über weite Strecken dem Ermessen der zuständigen Behörden. Dies ist der Rechts- und Planungssicherheit der Beteiligten oft abträglich und kann im Streitfall zu Mehraufwand und Bauverzögerungen führen. Vor diesem Hintergrund empfiehlt es sich sowohl für den Bauherrn als auch für die Nachbarn, sich frühzeitig bezüglich ihrer Anliegen gegenseitig zu verständigen und eine auf den konkreten Fall zugeschnittene Regelung zu schaffen sowie die im Einzelfall sachdienlichen Sicherungsmassnahmen für die Bauphase zu treffen. So könnte z.B. auch eine etwas grosszügigere Beanspruchung des Nachbargrundstücks zur Erleichterung des Bauvorhabens durch ein weitergehendes Entgegenkommen des Bauherrn mit Bezug auf die Tragung allfälliger Mietzinsausfälle des Vermieters oder zur Abdeckung eigener Sicherheitsbedürfnisse ausgeglichen werden. 