

Benützung des Nachbargrundstücks bei Bauarbeiten

Für die Ausführung von Bauarbeiten oder Unterhaltsarbeiten an bestehenden Bauten ist es oft nötig oder zweckmässig, das nachbarliche Grundstück vorübergehend zu beanspruchen. Dies kann der Fall sein beispielsweise für den rückseitigen Zugang zu einer Wand, zur Lagerung von Baumaterialien oder für Bauinstallationen bei engen Platzverhältnissen, Abgrabungen für den Arbeitsraum hinter einer Grenzmauer, wenn eine Baugrube durch Erdanker im Nachbargrundstück gesichert werden soll oder wenn ein Baukran ins Nachbargrundstück ragt.

Hammerschlags- und Leiterrecht

Können sich der Bauherr und sein Nachbar nicht einigen, fragt es sich, ob der Bauherr ein durchsetzbares Recht hat, das Nachbargrundstück vorübergehend zu benützen. Für den Nachbarn stellt sich umgekehrt die Frage, ob und gegebenenfalls in welchem Umfang er die vorübergehende Benutzung dulden muss und ob er dafür eine Entschädigung fordern kann. Es geht um das sogenannte Hammerschlags- oder Leiterrecht. Das Zivilrecht ermächtigt die Kantone, nähere Vorschriften aufzustellen. Damit ist auch gesagt, dass sich die Rechtslage in jedem Kanton etwas anders präsentiert und auch verschiedene Behörden in den Kantonen für Streitigkeiten zuständig sind.

Alle Kantone kennen ein solches Hammerschlags- und Leiterrecht. Meistens findet sich die Regelung in den kantonalen Einführungsgesetzen zum ZGB. Einzelne Kantone (z.B. Zürich) haben entsprechende Vorschriften ins kantonale Baugesetz aufgenommen. In Kantonen, wo keine gesetzliche Regelung existiert oder eine solche aufgehoben wurde (z.B. Thurgau), gilt Gewohnheitsrecht. Das Hammerschlags- oder Leiterrecht gilt nur für benachbarte Grundstücke. Es kann also kein entfernteres, günstig gelegenes Grundstück beansprucht werden. Sodann ist das Recht, das Nachbargrundstück zu beanspruchen, möglichst schonend und nur solange als notwendig auszuüben. Sollen Gerüste auf nachbarliches Land gestellt oder der fremde Boden zwecks Zufahrt betreten oder befahren werden, so ist die beanspruchte Fläche begrenzt, entweder durch Gewohnheitsrecht oder durch Gesetz, auf eine Breite von einem halben bis etwa zwei Meter.

Volle Entschädigung als Regel

Soll eine Grenzmauer erstellt werden, ist am Mauerfuss aus Sicherheitsgründen ein Arbeitsraum von 70-80 cm erforderlich. Strittig kann auch sein, ob der Bauherr das Recht hat, eine kostengünstigere Lösung zu wählen, die mehr nachbarliches Land beansprucht. Zum Beispiel will er die Baugrube mit einer kostengünstigen Böschung statt einer teuren senkrechten Rühlwand erstellen. Die meisten kantonalen Vorschriften legen fest, dass wichtige Gründe vorliegen müssen – beispielsweise unverhältnismässige Kosten - und dass das Nachbargrundstück nur soweit als nötig beansprucht werden darf. Der betroffene Nachbar darf nicht unzumutbar beeinträchtigt oder gar gefährdet werden. Das Bundesgericht hat einen Entscheid des Obergerichts des Kantons Bern gestützt, das einen Bauherrn verpflichtete, die Erdanker im Nachbargrundstück zu entfernen, weil diese dort bei einem Neubau das Kellergeschoss behindern würden (BGer 5A.176/2009). Der Grundsatz der schonenden Ausübung des Hammerschlagsrechts spricht dafür, dass die Beanspruchung des Nachbargrundstücks möglichst gering und vorübergehend bleiben soll, auch wenn höhere Baukosten erforderlich werden. Müssen zur Sicherung einer Baugrube Erdanker in das nachbarliche Grundstück gesetzt werden, sind diese nach Bauende grundsätzlich wieder zu entfernen oder mindestens zu entspannen. Ebenfalls ist vorübergehend auf dem Nachbargrundstück eingebautes Material, wie zum Beispiel Beton, so weit als möglich wieder zu entfernen.

Für die Beanspruchung seines Grundstücks kann der Nachbar eine Entschädigung fordern. Wie hoch sich die Entschädigung bemisst, ist oft strittig. Die Regel ist, dass volle Entschädigung für durch die Inanspruchnahme des Nachbargrundstücks dem Nachbarn entstandenen Schaden zu leisten ist (z.B. wenn Anker oder Baumaterial im Nachbargrundstück verbleiben). Anspruch auf eine Erfolgsbeteiligung an den durch die Beanspruchung des Nachbargrundstücks eingesparten Baukosten hat der Nachbar aber nicht.

Gebühren für öffentlichen Grund

Einzelne Städte und Gemeinden wie beispielsweise die Stadt Zürich, haben eine Gebührenordnung für die Beanspruchung des öffentlichen Grundes bei Bauarbeiten, die zwar nicht direkt auf privatrechtliche Verhältnisse anwendbar ist, jedoch als Richtlinie zur Bemessung der Entschädigung dienlich sein kann. Bei Streitigkeiten sind in den meisten Kantonen die Zivilgerichte zuständig, eher als Ausnahme – beispielsweise im Kanton Zürich – die örtlichen Baubehörden.

Marie-Theres Huser

www.baurecht.ch