



Neue Stadtquartiere (9/12): Das gläserne Hochhaus von Bauart ist das von weitem schon sichtbare Wahrzeichen des neuen Bahnhofsviertels von Neuenburg. CHRISTIAN BEUTLER / NZZ

Inhalt

Objekt im Fokus

Im Gundeldingerquartier in Basel sind nach einem Fabrikumbau attraktive Familienwohnungen entstanden.

Aus der Branche

Verkauf Wohneigentum

Stadt und Kanton Zürich	2
Übrige Schweiz	3

Anlageobjekte

Stadt und Kanton Zürich	6
Übrige Schweiz	6
Ausland	7

Bauland

	7
--	---

Vermietung Wohnen

Stadt und Kanton Zürich	7
Übrige Schweiz	7

Vermietung Büro und Gewerbe

Stadt und Kanton Zürich	8
Übrige Schweiz	8

Anzeigenverkauf

Tel. 044 258 16 98, Fax 044 258 13 70
anzeigen@nzzmedia.ch

Die Immobilienplattform:

www.nzzdomizil.ch

Haus und Recht

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 so-

genannte 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 so lange als notwendig auszuüben. Sollen

Gerüste auf nachbarliches Land gestellt oder soll 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 so weit 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 strit-

tig. 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

FRÜH IMMOBILIEN

Immobilie zu verkaufen?

Seit 40 Jahren Ihr Partner No. 1 in der Region Zürich

Wir vermarkten Ihre Immobilie professionell und schnell zum besten Marktpreis inkl. einer kostenlosen Schätzung!

 **Stefanie Huber**
Tel. 043 233 41 60
stefanie.huber@fruehimmo.ch


Unsere neuste Innovation!

Laden Sie das kooaba Paperboy App gratis auf Ihr iPhone oder Android Smartphone, fotografieren Sie das Inserat & erhalten Sie per Knopfdruck mehr Informationen über die im Inserat abgebildeten Projekte!

 **kooaba**

Neue Winterthurerstrasse 26 - 8304 Wallisellen
www.fruehimmo.ch - info@fruehimmo.ch

Mitglied des  **svit**

 **Sinfonie**
sinfonie-wuelflingen.ch


WÜFLINGEN SINFONIE


2½ - 4½ Zimmer-Eigentums- & Mietwohnungen, 66 - 151 m²

z.B. 4½ Zi.-Whg. ab 595'000.-

- sonnige Hanglage
- Stadtnahes Wohnen
- Hochwertiger Ausbaustandard

Weitere Infos finden Sie unter:
sinfonie-wuelflingen.ch
Verkauf: Sandro Piccirilli

 **Sandro Piccirilli**
Tel. 043 233 41 45
sandro.piccirilli@fruehimmo.ch

 **ALBATROS**
albatros-unterengstringen.ch


UNTERENGSTRINGEN ALBATROS

2½ - 4½ Zimmer Eigentumswohnungen & Gewerbeflächen

ab CHF 575'000.00

- Prominente Wohnlage
- Hoher Lebensstandard
- Gehobener Innenausbau

Weitere Infos finden Sie unter:
albatros-unterengstringen.ch
Verkauf: Claudia Hoefliger

 **Claudia Hoefliger**
Tel. 043 233 41 57
claudia.hoefliger@fruehimmo.ch

Immobilienverwaltung gesucht und gefunden!

Seit 40 Jahren Ihr Partner für Verwaltungsgeschäfte!
Innovativ - zuverlässig - zielorientiert



Professionell und voller Elan verwalten wir auch Ihre Liegenschaft....