



Der bauwillige Grundeigentümer und das Nachbarrecht

Welche Fragen können sich einem Bauherrn unter dem Begriff «Nachbarrecht» stellen? Es sind dies Fragen wie etwa: Was ist bei Grabungen zu beachten? Welche Einschränkungen gelten im Grenzbereich oder bei Pflanzen? Diese bedingen eine Betrachtung der Anforderungen, die das Nachbarrecht an den Bauherrn stellt, und wie dieser damit umgehen soll.

■ Von Rafael Schweizer, Rechtsanwalt

Eigentums- und Nachbarrecht

► Einleitung

Beim Bauen stellen sich zahlreiche rechtliche Fragen. Wird ein Projekt in bereits (dicht) überbautem Gebiet realisiert, führt dies zu erhöhten Anforderungen sowohl an die Umsetzung des Projekts als solches als auch an die Berücksichtigung rechtlicher Rahmenbedingungen. Insbesondere bei Erd- und Grabarbeiten stehen die Interessen des Bauherrn oft im Widerspruch zu den Interessen eines Nachbarn. Im Streitfall kann dies aufseiten des Bauherrn zu Verzögerungen beim Baufortschritt, zu zusätzlichen technischen Massnahmen, aber auch zu erheblichen (finanziellen) Mehraufwendungen führen. Dem Bauherrn ist daher zu empfehlen, potenzielle Konflikte mit Nachbarn frühzeitig zu erkennen und Möglichkeiten zu deren Vermeidung oder Lösung zu suchen.

► Planung unter Einbezug des Nachbarrechts

Das verfassungsmässige Recht auf privates Eigentum wird in Art. 641 Abs. 1 ZGB konkretisiert. Gleichzeitig wird festgehalten, dass der Eigentümer in den Schranken der Rechtsordnung nach seinem Belieben über sein Eigentum verfügen kann. Unter dem Begriff «Nachbarrecht» enthält das Schweizerische Zivilgesetzbuch genau solche Einschränkungen für den Grundeigentümer. Entsprechend ist jedermann verpflichtet, bei der Ausübung seines Eigentums (zweckentsprechende, bestimmungsgemässe Nutzung¹) sich aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum des Nachbarn zu enthalten (Art. 684 Abs. 1 ZGB). Daneben stellen öffentlich-rechtliche Vorschriften weitere Beschränkungen auf (wie z.B. Grenzwerte für Lärm- oder Geruchsmissionen, Vorschriften zu Grenz- und Gebäudeabständen), und es bestehen weitere privatrechtliche Anspruchs-

grundlagen (z.B. die Werkeigentümerhaftung nach Art. 58 OR). Auf letztere Aspekte wird vorliegend nicht näher eingegangen.

WICHTIGER HINWEIS

Diese Grundsätze und Einschränkungen gelten auch für den bauwilligen Grundeigentümer, weshalb dem Nachbarrecht bereits bei der Ausführung von Bauarbeiten eine besondere Bedeutung zukommt. Um eine möglichst reibungslose Umsetzung eines Bauprojekts zu ermöglichen, empfiehlt es sich, sich bereits frühzeitig mit möglichen Auswirkungen der Bautätigkeit auf nachbarliche Grundstücke auseinanderzusetzen und bestehende nachbarliche Vorrichtungen, Bepflanzungen und mögliche Ansprüche bei der Planung miteinzubeziehen.



Realisierung eines Bauprojekts

► Die Bautätigkeit im Nachbarrecht

Die Art. 685 und 686 regeln als dem Art. 684 ZGB vorgehende Spezialbestimmungen die nachbarliche Bautätigkeit. Bei Grabungen und Bauten darf der Eigentümer die nachbarlichen Grundstücke nicht dadurch schädigen, dass er ihr Erdreich in Bewegung bringt oder gefährdet oder vorhandene Vorrichtungen beeinträchtigt (Art. 685 Abs. 1 ZGB). Welche Abstände für Grabungen und Bauten zu beachten sind, ist gestützt auf Art. 686 ZGB kantonal unterschiedlich geregelt.

WICHTIGER HINWEIS

In Art. 688 ZGB findet sich eine ähnliche Grundlage für die Ermächtigung der Kantone, für Anpflanzungen je nach Art des Grundstücks und der Pflanzen (z.B. Sträucher, Zwergobst-, Zier-, Waldbäume) bestimmte Abstände zur nachbarlichen Grundstücksgrenze vorzuschreiben. Da diese kantonalen Regelungen sehr unterschiedlich sind, gilt es die jeweils für den Ort des Baugrundstücks einschlägigen Bestimmungen zu konsultieren.



In der Regel steht einem von Bauarbeiten betroffenen Nachbarn nur aufgrund «übermässiger» Immissionen ein Schadenersatz- bzw. Abwehranspruch zu (zu den einzelnen Ansprüchen sogleich mehr). Mässige respektive nach einer objektivierten Betrachtungsweise zulässige Immissionen und Beeinträchtigungen sind vom Nachbarn grundsätzlich zu tolerieren und können nicht verhindert werden.² Vorbehaltlich eines Schadenersatzanspruchs gilt dies selbst dann, wenn das nachbarliche Grundstück durch solche Handlungen zu Schaden kommen kann.³

Der Ortsgebrauch

Bei der Beurteilung der Frage, was übermässig oder noch zulässig ist, sind die Beschaffenheit der Grundstücke, deren Lage sowie der Ortsgebrauch zu berücksichtigen. Die Übermässigkeit ist je nach Art der Grundstücksnutzung sowie dessen Zonenzugehörigkeit und Umgebung anders zu beurteilen.

Was in der betroffenen Umgebung als normal empfunden wird, ist anhand des Ortsgebrauchs (wie z.B. kantonale Ergänzungsgesetze zum Zivilgesetzbuch, kommunale Polizei- oder Bauordnungen) festzustellen. Grundsätzlich bedeutet sodann die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften durch eine Baute in der Regel auch eine privatrechtliche Zulässigkeit der Einwirkung.⁴

Negative Immissionen

Gemäss der seit 1. Januar 2012 in Kraft stehenden Bestimmung von Art. 679 Abs. 2 ZGB bestehen die Ansprüche auf Beseitigung, Unterlassung und Schadenersatz nach Art. 679 Abs. 1 ZGB nur, wenn bei der Erstellung der Baute oder Einrichtung die damals geltenden Vorschriften nicht eingehalten wurden und einem Nachbargrundstück bestimmte Eigenschaften entzogen werden (sog. negative Immissionen wie etwa Lichtentzug).

Vorübergehende Nachteile

Die seit 1. Januar 2012 in Kraft stehende Bestimmung von Art. 679a ZGB sieht bei von den zuständigen Behörden bewilligten und rechtmässigen Bauarbeiten lediglich einen Schadenersatzanspruch vor (und keinen Beseitigungs- oder Unterlassungsanspruch).



Das bedeutet, dass die nachbarrechtlichen Abwehransprüche bei Bauarbeiten trotz allfälliger übermässiger Immissionen nicht gegeben sind, sofern dem Nachbarn bloss vorübergehende Nachteile entstehen und sich diese auch trotz zumutbarer Massnahmen nicht vermeiden lassen. Die Nachteile dürfen sodann nur vorübergehend sein, was bei beruflichen Tätigkeiten einige Monate oder auch mehrere Jahre bedeuten kann.⁵

RECHTSTIPP



Der Zivilrichter ist in der Regel an den (baurechtlichen) Entscheid der zuständigen (Bau-)Behörde gebunden, ausser dieser wäre geradezu nichtig.⁶ Art. 684 ZGB statuiert dagegen eine Minimalgarantie des bundesrechtlichen Nachbarschutzes.⁷

► Grabungen im Besonderen

Bei Grabungen und Bauten darf der Eigentümer die nachbarlichen Grundstücke nicht dadurch schädigen, dass er ihr Erdreich in Bewegung bringt oder gefährdet oder vorhandene Vorrichtungen beeinträchtigt (Art. 685 Abs. 1 ZGB).

PRAXISBEISPIEL



Unter Grabungen sind allgemein künstliche Vertiefungen oder Erhöhungen zu verstehen, wie Aushub für Neubauten und Terrainanpassungen im Rahmen der Umgebungsgestaltung.

Dies bedarf je nach Situation vorgängiger oder kurzfristiger Sicherungsmassnahmen (z.B. bei Vorliegen bekannter Hangrutschungen oder während starker Regenfälle) oder Beanspruchungen des nachbarlichen Grundstücks. Vorbehältlich anderslautender Bestimmungen (wie etwa gestützt auf kantonale Bestimmungen zum Hammerschlags- oder Leiterrecht zu Art. 695 ZGB; vgl. § 229 PBG des Kantons Zürich), Vereinbarungen oder eines Notstands hat ein betroffener Nachbar solche (vorübergehenden) Sicherungsmassnahmen bzw. Eingriffe nicht ohne Weiteres zu dulden.⁸

Im Gegensatz zu Art. 684 ZGB fehlt in Art. 685 ZGB der Begriff «Übermässigkeit». Nach zutreffender Ansicht soll dies allerdings nicht bedeuten, dass jede noch so kleine Beeinträchtigung widerrechtlich ist.⁹

PRAXISBEISPIEL



Als übermässig gelten allgemein Hangrutschungen, Bodensenkungen, Rissbildungen in Gebäudefassaden.¹⁰

Die Ansprüche bei schädigendem Graben oder Bauen nach Art. 685 Abs. 1 ZGB beurteilen sich nach Art. 679 ZGB.¹¹ Die bundesrechtlichen Bestimmungen von Art. 685 Abs. 1 ZGB und Art. 679 ZGB sind folglich auch bei Verletzung kantonaler privatrechtlicher Bauvorschriften gemäss Art. 686 ZGB anwendbar.

Hat ein Kanton nicht von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Abstände für Grabungen und Bauten festzulegen, gilt die bundesrechtliche (Minimal-)Ordnung. Ergänzt die kantonale Regelung die bundesrechtliche Minimalordnung, kann sich der betroffene Nachbar kumulativ auf beide Bestimmungen berufen.

WICHTIGER HINWEIS



Dem Bauherrn ist vor diesem Hintergrund zu empfehlen, die Risiken mit Bezug auf das Baugrundstück rechtlich und bezüglich des Baugrunds an sich (technisch, geologisch) vorgängig sorgfältig (besser einmal zu viel) abzuklären oder einen Dritten damit zu beauftragen. Der Umfang der Abklärungen ist klar festzulegen. Wichtig ist es sodann, die Ergebnisse und die möglichen Folgen festzuhalten und den Unternehmern klar (schriftlich) mitzuteilen. Dies gilt auch für die Regelung der Haftungsfolgen in den Werkverträgen mit den Unternehmern. Dadurch können zwischen dem Bauherrn und den am Bau beteiligten Unternehmern, Planern und weiteren Beteiligten entsprechende Anspruchsgrundlagen geschaffen werden.

► Besonderheit bei Erdarbeiten im Bereich von Pflanzen

Eine besondere Situation liegt vor, wenn sich auf einem Nachbargrundstück Pflanzen (Bäume, Sträucher, Hecken oder Ähnliches) befinden. Jeder Eigentümer ist grundsätzlich und vorbehältlich anderer nachbarlicher Vereinbarungen zur Ausübung des Kapprechts (vgl. Art. 687 ZGB) befugt, gemäss welchem grenzübergreifende Äste und Wurzeln gekappt werden dürfen, wenn sie den Nachbarn schädigen und auf Beschwerde hin nicht (inert angemessener Frist) beseitigt werden.

Die Eigentumsfreiheitsklage

Selbst wenn ein Nachbar(-grundstück) durch eindringende Wurzeln nicht geschädigt wird, hat der Eigentümer diese fremde Einwirkung in seine Herrschaftssphäre nicht zu dulden und kann sich auf die Eigentumsfreiheitsklage nach Art. 641 II ZGB berufen.¹² Werden im Zusammenhang mit Grab- und Aushubarbeiten eindringende Wurzeln entdeckt, wird keine Beschwerde mit Fristansetzung an den Nachbarn verlangt.¹³ Dem Bauherrn dürfte in diesem Zusammenhang nicht zuzumuten sein, den Baustellenbetrieb einzustellen, bis klar ist, ob der Nachbar selber tätig wird.

WICHTIGER HINWEIS



Das Kapprecht kann bis zur Grundstücksgrenze und soweit für die Beseitigung der Schädigung erforderlich – grundsätzlich ohne Berücksichtigung einer möglichen Schädigung der Pflanze – ausgeübt werden.

Schadenersatzforderung

Zusätzlich hat der Bauherr die Möglichkeit, gestützt auf Art. 679 ZGB gegenüber dem Nachbarn – von dessen Grundstück aus die Pflanzen über die Grenze wachsen – Schadenersatz zu verlangen, wenn er durch die Eigentumsüberschreitung eine Vermögens-einbusse erleidet.

Zu denken wäre im Zusammenhang mit der Bautätigkeit an zusätzliche Aufwendungen für die Verlegung von Baustellenzufahrten oder die Verzögerung des Bauprojekts. Aufgrund des Erfordernisses der Übermässigkeit sind solche Ansprüche nicht ohne Weiteres gegeben und Schäden im Streitfall rechtsgenügend zu substantizieren und zu beweisen.

Zusammenfassung

Ein Bauherr bzw. Nachbar, der gegen die Unterlassungspflichten gemäss Art. 684 ZGB bzw. Art. 685 ZGB verstösst, wird dem betroffenen Nachbarn für einen daraus entstandenen Schaden grundsätzlich nach den Bestimmungen von Art. 679 ff. ZGB verantwortlich.

Der beeinträchtigte Nachbar kann gestützt auf den bestehenden Abwehranspruch (parallel) die Beseitigung einer bereits eingetretenen Beeinträchtigung verlangen oder auf Unterlassung einer drohenden Schädigung klagen.



Um das Risiko finanzieller Aufwendungen und Verzögerungen zu vermeiden, hat sich der Bauherr zunächst die Frage zu stellen, wann bzw. unter welchen Umständen mit nachbarseitigen Forderungen zu rechnen ist.

Für den Fall, dass der Bauherr zur Auffassung gelangt, dass nachbarliche Rechte tangiert sind respektive sein könnten, ist zu prüfen, ob diese Forderungen begründet sind oder aber die Einschränkungen nachbarlicher Rechte von einem betroffenen Nachbarn – weil nicht übermässig – hinzunehmen sind.

RECHTSTIPP



In beiden Konstellationen kann es sich anbieten, mit dem Nachbarn das Gespräch zu suchen und eine einvernehmliche Lösung herbeizuführen. Eine Vereinbarung sollte aus beweistechnischen Gründen schriftlich abgeschlossen werden. Wird demgegenüber eine längerfristige, beständige Regelung der nachbarlichen Verhältnisse angestrebt, empfiehlt sich der Abschluss eines öffentlich zu beurkundenden Dienstbarkeitsvertrags mit entsprechender Eintragung im Grundbuch.

Praxistipps

- Mögliche Probleme bzw. Auswirkungen eines Bauprojekts auf nachbarliche Grundstücke frühzeitig erkennen und bei der Planung berücksichtigen;
- Prüfung möglicher Risiken bezüglich des Baugrundstücks;
- Erstellung von (amtlichen) Rissprotokollen von Bauten und Vorrichtungen auf benachbarten Grundstücken;
- Probleme mit Nachbarn nach Möglichkeit durch Gespräche und (schriftliche) Vereinbarungen oder für längerfristige/erhöhte Sicherheit mittels eines öffentlich zu beurkundenden Dienstbarkeitsvertrags und Grundbucheintrags regeln;
- klare, schriftliche Regelung der Zuständigkeiten und Verantwortlichkeiten (inkl. Haftungsfolgen) in Werk- und Planerverträgen;
- Überwachung des laufenden Baufortschritts und regelmässige Kontrolle sowie Organisation der Arbeiten aller Beteiligten (wie Architekt, Bauleiter oder Baumeister);
- Beachtung der Rügeobliegenheit bei festgestellten Mängeln und Fehlern;

- für den Fall eines gerichtlichen Verfahrens mit dem Nachbarn: Einbezug der verantwortlichen Unternehmer und Personen (Stichwort: Streitverkündung).

FUSSNOTEN

- 1 BSK ZGB II-Rey/Strebel, in: Honsell/Vogt/Geiser (Hrsg.), 5. Aufl., Basel 2015, N 78 ff. zu Art. 679.
- 2 BGE 16 III 452, E. 2c; vgl. auch BGE 91 II 100, E. 2.
- 3 BGE 91 II 100, E. 2.
- 4 BGE 138 III 49, E. 4.4.2; BGE 129 III 161, E. 2.6.
- 5 BGE 114 II 230.
- 6 BGE 138 III 49, E. 4.4.3.
- 7 BGE 138 III 49, E. 4.4.4.
- 8 CHK-Göksu ZGB 685 N 5.
- 9 BSK ZGB II-Rey/Strebel, in: Honsell/Vogt/Geiser (Hrsg.), 5. Aufl., Basel 2015, N 10 zu Art. 686.
- 10 BGE 127 III 257, E. 5b.
- 11 CHK-Göksu ZGB 685 N 8.
- 12 Vgl. BK-Meier-Hayoz, Band IV, 1. Abteilung, 3. Teilband, Art. 684–698, Bern 1973, N 26 zu Art. 687/688.
- 13 Vgl. BSK ZGB II-Rey/Strebel, in: Honsell/Vogt/Geiser (Hrsg.), 5. Aufl., Basel 2015, N 10 zu Art. 687/688.



AUTOR

Rafael Schweizer, Rechtsanwalt in Winterthur, spezialisiert auf Bau- und Planungsrecht.