



# Rechte und (Duldungs-)Pflichten der Nachbarn bei Bauarbeiten

Lärm, Staub, Erschütterungen – viele Unannehmlichkeiten gehen mit einer Baustelle einher. Doch bei welchen Immissionen oder Schäden stehen den Nachbarn rechtliche Mittel zur Verfügung und welche müssen sie dulden? Umgekehrt stellt sich für den Bauherrn die Frage, ob er das Nachbargrundstück für Bauinstallationen oder die Zufahrt nutzen darf. Dieser Beitrag fasst die aktuelle Rechtslage zu diesen Fragen zusammen.

■ Von Dr. Maja Baumann, LL.M., Fachanwältin SAV Bau- und Immobilienrecht

## 1. Ausgangslage

In der Schweiz gibt es nach wie vor eine rege Bautätigkeit: 2015 nahmen die Investitionen privater Bauherren in Hochbauten zwar nur leicht zu, doch wurde vermehrt in Umbauten und Erweiterungen investiert; auch der Arbeitsvorrat 2016 für Neubau und Umbau bei Hochbauten zeigt sich positiv.<sup>1</sup>

Die meisten Baustellen liegen jedoch in dicht besiedeltem Gebiet. Entsprechend werfen die Neubau- oder Umbaupläne bei den Nachbarn verschiedene Fragen auf. Neben den öffentlich-rechtlichen Themen zu Gestalt und Grösse der Baute bzw. zur Möglichkeit eines Baurekurses, auf welche hier nicht weiter eingegangen wird, stellen sich auch viele Fragen, welche die Bauarbeiten als solche betreffen: Kann ich etwas gegen übermässigen Baulärm und Erschütterungen unternehmen? Was kann ich tun bei Schäden an meinem eigenen Haus? Auf diese Fragen wird in Ziffer 2 dieses Beitrags näher eingegangen.

Umgekehrt kann aufgrund der engen Verhältnisse auch der Bauherr ein Bedürfnis haben, das Grundstück des Nachbarn für den Bau zu betreten oder für Bauinstallationen zu nutzen. Für ihn stellt sich die Frage, unter welchen Voraussetzungen und in welchem Umfang er dies tun kann. Was für einen Ausgleich der verschiedenen Interessen sieht das Gesetz hier vor? Diese Frage wird in Ziffer 3 aufgenommen.

## 2. Verbot übermässiger Immissionen

### 2.1 Gesetzliche Grundlagen im Nachbarrecht

Auf Bundesebene sind die Art. 679 und 684 ZGB die primären rechtliche Grundlagen

für Ansprüche von Nachbarn wegen übermässigen Einwirkungen. Zudem enthalten die Art. 679a und 685 ZGB spezielle Bestimmungen für Einwirkungen verursacht durch Bauarbeiten.

**Art. 684 ZGB** hält fest, dass jeder Grundeigentümer verpflichtet ist, bei der Ausübung seines Eigentums sich aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn zu enthalten. Hierbei geht es um indirekte Immissionen, wie Lärm, Staub oder Erschütterungen.

Zudem darf gemäss **Art. 685 ZGB** der Eigentümer bei **Grabungen und Bauten** auf seinem Grundstück die nachbarlichen Grundstücke nicht dadurch schädigen, dass er ihr **Erdreich** in Bewegung bringt oder gefährdet oder die dort vorhandenen Vorrichtungen (bauliche Anlagen oder maschinelle Einrichtungen) beeinträchtigt.

Die **Art. 679 und 679a ZGB** enthalten die Rechtsbehelfe, um einer Verletzung von Art. 684 oder 685 ZGB entgegenzutreten.

Ferner können die kantonalen Gesetze die Abstände, die bei Grabungen und Bauten zu beachten sind, festlegen (vgl. Art. 686 ZGB) oder verfahrensmässige Konkretisierungen enthalten (vgl. bspw. §168 EG ZGB Zürich). Nachfolgend werden jedoch nur die nachbarschaftlichen Regeln des ZGB näher erörtert.

### 2.2 Verboten sind nur übermässige Immissionen

**Art. 684 ZGB** verbietet jedem Grundeigentümer übermässige Einwirkungen auf das

Eigentum der Nachbarn. Dies bedeutet einerseits eine Pflicht zur Unterlassung von übermässigen Einwirkungen, andererseits aber auch eine Pflicht zur Duldung von nicht-übermässigen Einwirkungen. Von Bedeutung ist diese Bestimmung beim Bauen vor allem bezüglich der **Lärm-, Staub-, Erschütterungs- und Geruchsmissionen** (für Einwirkungen auf das Erdreich, s. unten).

Ausschlaggebend ist hierbei, ob eine Immission übermässig ist oder nicht. Der zweite Absatz von Art. 684 ZGB enthält eine beispielhafte Beschreibung der Übermässigkeit; er verbietet explizit schädliche und nach der Lage und Beschaffenheit der Grundstücke oder nach dem Ortsgebrauch nicht gerechtfertigte Einwirkungen durch Luftverunreinigungen, üblen Geruch, Lärm, Schall, Erschütterung, Strahlung oder durch den Entzug von Besonnung oder Tageslicht. Dies sind jedoch nur Beispiele und keine abschliessende Aufzählung. Dem Gericht ist somit ein weiterer Ermessensspielraum überlassen, innerhalb dessen es unter Berücksichtigung aller relevanten Umstände des konkreten Einzelfalls beurteilen kann, ob eine übermässige Einwirkung vorliegt und welche Massnahmen dagegen angeordnet werden.



### WICHTIGER HINWEIS

Zu beachten ist, dass hierbei von einem «normalen Durchschnittsmenschen» in der gleichen Situation auszugehen ist. Dies bedeutet, dass spezielle individuelle Empfindlichkeiten (wie beispielsweise Krankheit, Nervosität, Gefloggenheit tagsüber ein Nickerchen zu machen) nicht von Relevanz sind. Konkrete Umstände, die bei der Beurteilung der Übermässigkeit zu beachten sind, sind beispielsweise die Lage des Grundstücks (z.B. auf dem Land, in der Industriezone, in einem Kurort, angrenzend an ein Erholungsgebiet) und die Ortsüblichkeit (z.B. im Ort vorherrschende Benutzungsweise mit Bauernhöfen oder Gewerbebetrieben).

Grundsätzlich ist es jedoch so, dass erlaubtes Bauen auch Immissionen verursachen darf. Gerade beim oft umstrittenen Lärm braucht es in der Regel relativ viel bis eine Übermässigkeit nach Nachbarrecht vorliegt. Die Baulärm-Richtlinie des Bundesamtes für Umwelt BAFU gibt eine Indikation für die ungefähren Schranken. Doch handelt es sich



hierbei nicht um eine für Nachbarn direkt verbindliche Regelung. Zu beachten sind auch die kommunalen Ruhezeitbestimmungen, während welchen in der Regel Bauarbeiten untersagt sind.

Für sämtliche **Einwirkungen auf das Erdreich oder auf Vorrichtungen** (Bauten, Anlagen, Maschinen) des Nachbargrundstücks, die durch Grabungen und Bauten verursacht werden, ist die Spezialvorschrift von **Art. 685 Abs. 1 ZGB** anwendbar (die Art. 684 vorgeht). Der bauende Grundeigentümer darf das Erdreich seines Nachbarn nicht in Bewegung bringen oder gefährden oder darauf vorhandene Vorrichtungen beeinträchtigen. Erfasst werden nur Einwirkungen auf das Nachbargrundstück, welche übermässig sind, wie beispielsweise erhebliche Bodensenkungen, erhebliche Erdbeben, Rissbildungen an der Gebäudefassade oder erhebliche Bodenverumpfung.

Das in Art. 685 Abs. 1 ZGB enthaltene Verbot gilt auch dann, wenn die öffentlich-rechtlichen Regelungen eingehalten sind und für die entsprechenden Grabungen oder Bauarbeiten eine Baubewilligung vorliegt!

Wenn durch die Bautätigkeit erhebliche Schäden am Erdreich oder an den Vorrichtungen, namentlich den Häusern, der Nachbarn verursacht werden, muss der Bauherr diese Schäden beheben oder hierfür bezahlen.

### 2.3 Rechtsbehelfe bei übermässigen Immissionen

Gemäss **Art. 679 ZGB** haben alle am benachbarten Grundstück berechtigten Personen Ansprüche gegen einen Grundeigentümer, der sein Eigentumsrecht überschreitet und sie dadurch schädigt oder mit Schaden bedroht. Zur Geltendmachung von Ansprüchen berechtigt sind sowohl der Eigentümer des betroffenen Nachbargrundstücks als auch der oder die Besitzer (z.B. Mieter oder Pächter). Gestützt auf Art. 679 ZGB können Beseitigungsklagen (für bestehende Immissionen), Präventivklagen (Verhinderung drohender Immissionen), Unterlassungsklagen (Schutz vor Wiederholung der Immissionen), Feststellungsklagen oder – subsidiär – Schadenersatzklagen durch die betroffenen Nachbarn erhoben werden.

Für Bauarbeiten enthält jedoch **Art. 679a ZGB** eine Spezialregelung, die Art. 679 ZGB vorgeht: Wenn der Bauherr dem Nachbarn durch Bauarbeiten, welche «rechtmässig» sind, vorübergehend übermässige, aber unvermeidliche Nachteile zufügt und dadurch einen Schaden verursacht, so kann der Nachbar gemäss Art. 679a ZGB lediglich Schadenersatz verlangen. Als «rechtmässig» gilt eine Immissionen verursachende Verhaltensweise, die rechtskräftig bewilligt wurde – so insbesondere das Bauen in Übereinstimmung mit der rechtskräftig erteilten Baubewilligung.

Sind jedoch die Bauarbeiten nicht «rechtmässig» oder sind die übermässigen Nachteile nicht nur vorübergehender Natur oder wären sie – mit zumutbaren Massnahmen – vermeidbar, stehen den Nachbarn auch die Klagen auf Beseitigung oder Unterlassung gemäss Art. 679 ZGB zur Verfügung.

### 3. Benutzung des nachbarlichen Grundstücks für Baustellenzufahrt und -installationen

Bei den in Ziffer 2 behandelten Immissionen handelt es sich immer um indirekte Einwirkungen auf das Nachbargrundstück. Davon abzugrenzen sind direkte Einwirkungen, wie beispielsweise das Betreten, Befahren oder Abgraben des Nachbargrundstücks durch den Bauherrn bzw. durch die von ihm mit dem Bau beauftragten Personen.

Gemäss Art. 641 Abs. 2 ZGB muss der Nachbar solche direkten Einwirkungen grundsätzlich nicht dulden und kann sie abwehren. Eine Ausnahme von dieser Regel statuiert Art. 695 ZGB. Gemäss dieser Bestimmung können die Kantone nähere Vorschriften über ein zeitlich beschränktes Zutrittsrecht des benachbarten Grundeigentümers, namentlich zur Vornahme von Bauten, erlassen. Je nach Kanton finden sich die entsprechenden Bestimmungen im kantonalen Einführungsgesetz zum ZGB oder im kantonalen Baugesetz (z.B. § 229 f. des Zürcher Planungs- und Baugesetzes oder Art. 112<sup>bis</sup> des St. Galler



Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch).

Die kantonalen Bestimmungen sind meist sehr ähnlich formuliert und erlauben in der Regel explizit das Betreten und vorübergehende Benutzen des Grundstücks. Umstritten ist jedoch in Lehre und Rechtsprechung, ob ein Nachbar auch effektive Eingriffe in sein Grundstück (namentlich Abgrabungen) zu dulden hat.

Die kantonalen Gesetze sehen vor, dass der Bauherr und der Nachbar zunächst einmal versuchen sollten, sich gemeinsam über die Benutzung des Nachbargrundstücks und die hierfür geschuldete Entschädigung zu einigen. Gelingt dies nicht, kann der Bauherr das nachbarliche Grundstück (unter den im kantonalen Gesetz festgelegten Bedingungen) auch gegen den Willen des Nachbarn in Anspruch nehmen. Das Recht ist möglichst schonend und gegen volle Entschädigung auszuüben. Je nach Kanton gibt es Beschränkungen zum Ausmass der Benutzung (beispielsweise 2,5m entlang der Grundstücksgrenze).

Gestützt auf entsprechende kantonale Bestimmung kann der Bauherr das Nachbargrundstück grundsätzlich für alle mit dem Bau typischerweise zusammenhängenden Beanspruchungen nutzen. Darunter fallen beispielsweise Bauabschränkungen, Schuttcontainer, Baustelleninstallationen (z.B. Kran), temporäre Erdanker, Zwischenlagerung von Humus oder Baustellenzufahrten.

Bei der hierfür geschuldeten Entschädigung handelt es sich um ein Entgelt für die Benutzung des fremden Grundstückes (ähnlich wie eine Miete), die aber nicht auch die Kosten für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes oder gar für die Behebung von durch die Bauarbeiten verursachten Schäden beinhaltet. Diese sind aber selbstverständlich auch zu entschädigen.

#### 4. Fazit

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass Nachbarn die mit einer normalen Baustelle einhergehenden Immissionen grundsätzlich dulden müssen, aber diesen nicht völlig schutzlos ausgeliefert sind. Sind die Immis-

#### PRAXISTIPPS

In der Praxis gibt es verschiedene Tipps, die primär darauf ausgerichtet sind, für klare(re) Verhältnisse zu sorgen. Die Klarstellung im Voraus hilft (hoffentlich) auch einem friedlichen Miteinander der Nachbarn trotz der zusätzlichen Belastungen aufgrund der Bautätigkeit. Ziel muss es sein die verschiedenen Interessen in Einklang zu bringen, so dass das nachbarschaftliche Klima nicht vergiftet wird – voraussichtlich wird man ja die nächsten Jahre oder gar Jahrzehnte Zaun an Zaun oder gar Wand an Wand zusammenleben. Einige Tipps aus der Praxis sind nachstehend aufgeführt:

- Da für die Übermässigkeit von Baulärm viel Ermessensspielraum besteht, empfiehlt es sich, zwischen den Nachbarn Regeln hierzu zu vereinbaren – so können gemeinsam gewisse (zusätzlichen) Ruhezeiten, maximale Lärm-Pegel und/oder die Lärm-Richtlinie des Bundesamtes für Umwelt BAFU in einer nachbarrechtlichen Vereinbarung als verbindlich erklärt werden.
- Vor Beginn der Bauarbeiten sollte ein Rissprotokoll an den benachbarten Gebäuden aufgenommen werden. Dadurch wird der Zustand des Gebäudes vor den Bauarbeiten festgehalten. Im Rahmen einer Begehung des Gebäudes von aussen und innen werden Schäden, wie Risse an der Fassade, Anzeichen von Setzungen, Feuchtigkeitsschäden etc. aufgenommen (Text und Fotos). Damit das Protokoll eine Beweisgrundlage bildet, ist es von allen beteiligten Parteien zu unterzeichnen.
- Wenn kein gemeinsames Rissprotokoll erstellt wird, kann man auch eine vorsorgliche Beweissicherung (meist in der Form eines Gutachtens) erstellen lassen. Hierzu hat der Hauseigentümer ein Begehren an das Gericht zu stellen.
- Bei einer realistischen Gefahr von Hangrutschen oder Setzungen haben zudem beide Nachbarn ein Interesse daran, dass regelmässig Messungen im Hinblick auf allfällige Geländeänderungen vorgenommen werden (Höhenmessungen, Verschiebungsmessungen). So können Bewegungen im Erdreich nicht nur bewiesen, sondern vor allem früh erkannt und möglichst rasch durch Sicherungsmassnahmen gestoppt werden – bevor grössere Schäden entstehen. Sinnvollerweise werden solche Massnahmen frühzeitig gemeinsam besprochen und ebenfalls in einer nachbarrechtlichen Vereinbarung festgehalten.
- Aus Sicht des Bauherrn empfiehlt es sich, in der Regel, früh mit den Nachbarn den Kontakt zu suchen, das Bauprojekt zu erläutern und deren berechtigte Sorgen aufzunehmen. Wo dies möglich ist, können Massnahmen getroffen werden, um die Auswirkungen auf die Nachbarn zu mildern (z.B. besonders lärmige Arbeiten, wie Pfählen, während den Sommerferien; Aufbau von Lärmschutzwänden). Auch diese können Gegenstand einer nachbarrechtlichen Vereinbarung sein.
- Beabsichtigt zudem der Bauherr das Land des Nachbarn für Baustelleninstallationen oder die Zufahrt in Anspruch zu nehmen, sollten das Ausmass und die Dauer der Beanspruchung sowie die hierfür geschuldete Entschädigung in einer nachbarrechtlichen Vereinbarung festgehalten werden.
- Zudem ist es wichtig, dass sich die Nachbarn mit ihren Anliegen an jemanden wenden können (z.B. Bauleiter) und dass sie die Kontaktangaben dieser Personen kennen und diese die Anliegen auch aufnimmt und ernst nimmt.
- Durch diese Klarstellungen und Verhaltensweisen lassen sich hoffentlich unnötige Konflikte und teure Gerichtsprozesse vermeiden.

sionen übermässig oder nimmt ihr eigenes Grundstück aufgrund der Bautätigkeit Schaden, so können die Nachbarn sich dagegen wehren bzw. Schadenersatz verlangen. Zu dulden hat ein Nachbar auch die vorübergehende Benutzung seines Grundstücks für Baustelleninstallationen oder die Baustellenzufahrt – jeweils gemäss den Voraussetzungen und im Rahmen der kantonalen Regelungen. Im Gegenzug hat er jedoch Anspruch auf Entschädigung, Wiederherstellung des bisherigen Zustands und Beseitigung von durch die Beanspruchung entstandene Schäden.

Schlussendlich zeigt sich in der Praxis, dass die Themen im Zusammenhang mit der Bautätigkeit am besten frühzeitig zwischen Bau-

herr und Nachbar besprochen und in einer nachbarrechtlichen Vereinbarung geregelt werden. Durch die frühe Kommunikation und vertragliche Klarstellung lassen sich hoffentlich unnötige Streitigkeiten vermeiden.

#### FUSSNOTEN

- 1 Siehe Medienmitteilung des Bundesamtes für Statistik vom 25. Juli 2016 «Bauinvestitionen in der Schweiz 2015: Provisorische Daten».



#### AUTORIN

**Dr. iur. Maja Baumann**, Fachanwältin SAV Bau- und Immobilienrecht, ist Partnerin der Kanzlei REBER und berät Unternehmen und Private in Fragen des Gesellschafts-, Vertrags- und Immobilienrechts.