

## Benützung des Nachbargrundstücks bei Bauarbeiten

Wer auf seinem Grundstück baut oder seine Bauten und Anlagen reparieren oder ausbessern lässt, kann oft nicht vermeiden, dass dafür das Nachbargrundstück beansprucht wird. Dabei kann diese Beanspruchung etwa darin bestehen, dass ein kleiner Teil des Nachbargrundstücks als Abstellplatz für Baumaterial dient, dass dort ein Baugerüst aufgebaut werden muss, oder dass Teile eines Krans auf das Nachbargrundstück ragen.

### Das Hammerschlagsrecht

In solchen Fällen kommt dem Bauherrn ein sogenanntes Hammerschlagsrecht zu, welches kantonal verschieden geregelt ist. So ist im Kanton Zürich gemäss § 229 PBG jeder Grundeigentümer be-

rechtigt, das Nachbargrundstück zu betreten und vorübergehend zu benutzen, soweit dies für die Erstellung, die Veränderung oder den Unterhalt seiner Bauten und Anlagen nötig ist.

Das Eigentum des Nachbarn darf dadurch jedoch nicht auf unzumutbare Weise gefährdet oder beeinträchtigt werden. Weiter ist die Inanspruchnahme des Nachbargrundstücks möglichst schonend und zügig auszuüben, stellt sie doch einen bedeutenden Eingriff in das Eigentumsrecht des Nachbarn dar. Der Eingriff ist folglich auf das Notwendigste zu beschränken, auch wenn dies höhere Baukosten verursacht.

### Anspruch auf volle Entschädigung

Der Nachbar hat sodann Anspruch auf

eine Entschädigung. Massgebend sind der Verkehrswert, der Minderwert und allfällige Inkonvenienzen.

Darüber hinaus stehen dem Nachbarn seine ordentlichen Rechte als Eigentümer und Besitzer zu. Die Höhe einer gerechten Entschädigung ist bisweilen schwer zu bestimmen.

In erster Linie sollte eine friedliche Einigung zwischen den Parteien angestrebt werden, um das Nachbarschaftsverhältnis möglichst zu schonen.

Das setzt eine rechtzeitige und umfassende Kommunikation voraus. Der Bauherr ist denn auch verpflichtet, den Nachbarn gemäss § 230 Abs. 1 PBG rechtzeitig und schriftlich über sein Vorhaben zu informieren.

### Einschlag des Rechtswegs

Kann keine Einigung erzielt werden, stimmt der Nachbar nicht innert 30 Tagen seit der Mitteilung über das Bauvorhaben zu, oder besteht Uneinigkeit über die Entschädigung, muss der Bauherr sein Hammerschlagsrecht einklagen.

So ist bei der örtlichen Baubehörde ein Begehren einzureichen, gestützt auf welches dann über dessen Zulässigkeit und die Entschädigung entschieden wird. Bei der Festsetzung der Entschädigung kommt der Behörde ein gewisser Ermessensspielraum zu.

Jürg Niklaus und Nadja Hirzel,  
Niklaus Rechtsanwälte,  
Dübendorf