



Hammerschlagsrecht: Bauarbeiten auf fremden Grund

Dr. iur. Peter Heer

Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht

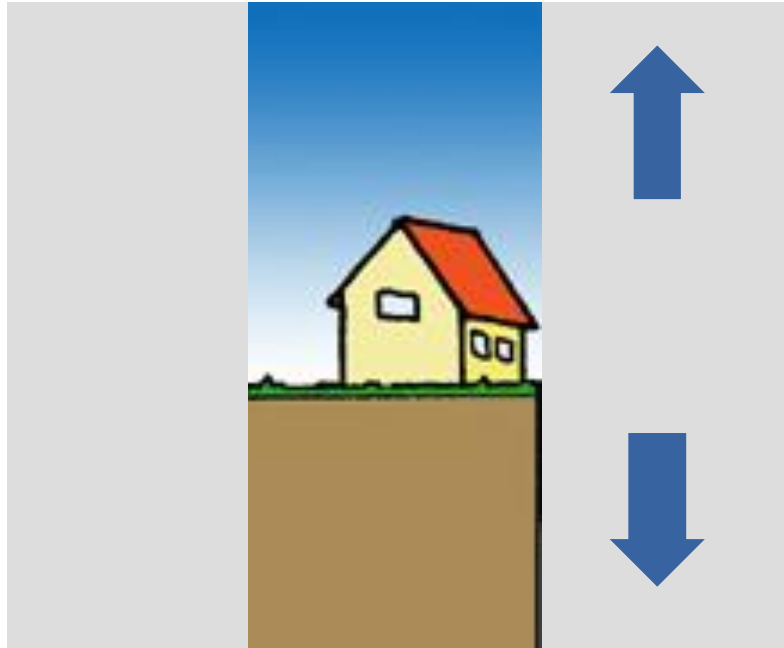
Voser Rechtsanwälte, Baden

Hammerschlagsrecht



Hammerschlagsrecht

Inhalt des Grundeigentums



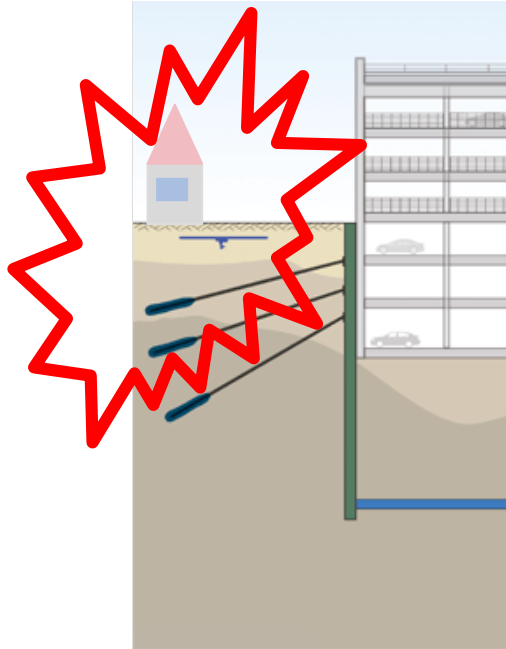
Das Eigentum erstreckt sich horizontal bis zu seinen Grenzen

und

vertikal auf den Luftraum und das Erdreich, soweit für deren Ausübung ein schutzwürdiges Interesse besteht.

Hammerschlagsrecht

Eigentumsrechte



- Abwehr eines Eigentumseingriffs (Baustopp)
- Beseitigung einer Störung
- Schadenersatz

Hammerschlagsrecht

Gesetzliche Grundlagen

- Bundesrecht (Art. 695 ZGB)
- Kantonales Recht
- Kommunales Recht (BNO)

Hammerschlagsrecht

§ 91 EG ZGB (von 1.01.2010 bis 31.12.2017)



Der Eigentümer darf das Nachbargrundstück nach Vorankündigung betreten, um Gehölze an der Grenze zu schneiden sowie Mauern, Zäune und dergleichen an oder auf der Grenze zu unterhalten oder wieder in Stand zu setzen.

Hammerschlagsrecht

§ 76 EG ZGB (seit 1.01.2018)



Der Grundeigentümer ist nach Vorankündigung berechtigt, Nachbargrundstücke zu betreten oder vorübergehend zu benützen, wenn dies erforderlich ist, um auf dem eigenen Grundstück Pflanzungen, Bauten oder Anlagen zu erstellen, zu unterhalten oder zu beseitigen.

Hammerschlagsrecht

§ 76 EG ZGB

Wer darf das Nachbargrundstück beanspruchen?

Der Grundeigentümer / die Grundeigentümerin

Zweifellos auch seine Beauftragten: Gärtner, Tiefbauunternehmer, Bauführer etc.

Hammerschlagsrecht

§ 76 EG ZGB

Muss der Nachbar einverstanden sein?

§ 76 EG ZGB verleiht vom Wortlaut her ein gesetzliches Recht; somit muss der Nachbar nicht einverstanden sein.

Kritische Lehrmeinungen hierzu!

Hammerschlagsrecht

§ 76 EG ZGB

Wozu darf er das Nachbargrundstück beanspruchen?

Das Nachbargrundstück darf betreten werden
und
das Nachbargrundstück darf vorübergehend benützt werden.

Hammerschlagsrecht

§ 76 EG ZGB

Was heisst «vorübergehend»?

- Vorübergehend heisst, so lange wie erforderlich, um auf dem eigenen Grundstück Bauten oder Anlagen zu erstellen, zu unterhalten oder zu beseitigen.
- Vorübergehend ist nicht dauernd (z.B. dauernde Erdanker).

Hammerschlagsrecht

§ 76 EG ZGB

Was versteht man unter Vorankündigung?

- Anzeige an den Grundeigentümer.
- Rechtzeitig, so früh wie möglich.
- Anzeige der Beanspruchung: Was wird gemacht?

Hammerschlagsrecht

§ 76 EG ZGB

Was bedeutet, dass die Inanspruchnahme nur zulässig ist, soweit sie «erforderlich» ist?

- «erforderlich» = notwendig.
- «erforderlich», um auf dem eigenen Grundstück Bauten oder Anlagen zu erstellen, zu unterhalten oder zu beseitigen.
- «erforderlich» in räumlicher, zeitlicher und sachlicher Hinsicht.
- «erforderlich» auch im Sinne der Optimierung?

Hammerschlagsrecht

§ 76 EG ZGB

Hat der Grundeigentümer einen Schadenersatzanspruch?

Ja.

Ersatz des Vermögensschadens:
Schäden an der Liegenschaft, Ertragsausfall.

Entgangene Nutzung ist kein Vermögensschaden.

Hammerschlagsrecht

§ 76 EG ZGB

**Hat der Grundeigentümer einen Anspruch auf
Wiederherstellung des vorherigen Zustands?**

Gesetzliche Grundlage?

Lösung nur über Schadenersatzpflicht?

Hammerschlagsrecht

§ 76 Abs. 2 EG ZGB



**Erhält der Grundeigentümer
eine Entschädigung?**

§ 76 EG ZGB sieht keine
Entschädigungspflicht vor.

Hammerschlagsrecht

§ 76 EG ZGB / Abgrenzungen

- Dauernde Beanspruchung des Nachbargrundstücks (z.B. Erdanker) – kein gesetzliches Anspruch!
- Beanspruchung von öffentlichem Grund (öffentliche Strassen, Plätze etc.) – Anspruch gemäss kommunalen Reglementen

Hammerschlagsrecht

§ 76 EG ZGB

Ist das eine gute gesetzliche Regelung?

Es ist positiv, endlich einen Anspruch auf (vorübergehende) Benützung des Nachbargrundstückes zu haben!

Hammerschlagsrecht

§ 76 EG ZGB

Ist das eine gute gesetzliche Regelung?

Es ist schade, dass es sich um eine rein privatrechtlich Regelung handelt (Streitigkeiten nur vor Zivilgericht).

Hammerschlagsrecht

Empfehlung:

- Immer frühzeitig mit dem Nachbarn die Angelegenheit klären.
- Erklären, dass ein Anspruch auf Benutzung besteht (§ 76 EG ZGB).
- Anständige Entschädigung anbieten, auch wenn das Gesetz keine Entschädigung vorsieht.
- Wiederherstellung des vorherigen Zustands zusichern.



Danke für Ihre Aufmerksamkeit.
Dr. iur. Peter Heer