

Zeitschrift: Werk, Bauen + Wohnen
Herausgeber: Bund Schweizer Architekten
Band: 102 (2015)
Heft: 11: Dorfgeschichten = Histoire de village = Village stories

Rubrik: Recht

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 30.03.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Immissionen durch Bauarbeiten

Wie weit reicht die Duldungspflicht der Nachbarn?

Staub, Lärm, Erschütterungen: Die Umsetzung von Bauvorhaben bringt in der Regel Immissionen mit sich. Dadurch werden auch Unbeteiligte, namentlich die Nachbarn, beeinträchtigt, vereinzelt kommen sie gar zu Schaden. Wo liegt die Grenze des Zulässigen? Welche Immissionen müssen Nachbarn hinnehmen und welche nicht? Wann und wie können sie sich wehren?

Im Wissen, dass Immissionen beim Bauen meist unvermeidlich sind, hat der Gesetzgeber in Fortsetzung der bis dahin geltenden bundesgerichtlichen Rechtsprechung im neuen Immobiliarsachenrecht festgehalten, dass selbst übermässige Einwirkungen auf die Nachbarn nicht als rechtswidrig gelten, wenn sie unvermeidlich und vorübergehend sind. Die Bautätigkeit muss zudem die öffentlich-rechtlichen Vorgaben erfüllen; sofern das Projekt einer Bewilligungspflicht unterstellt ist, muss also eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegen.

Hohe Hürden für Rechtswidrigkeit

Nicht hinnehmen müssen Nachbarn demzufolge Auswirkungen, die diese Vorgaben nicht erfüllen. Zu denken ist etwa an Immissionen, die durch geeignete Massnahmen vermieden werden könnten oder dauernder Natur sind oder aber von einer illegalen Baustelle ausgehen. Ebenso wenig geduldet werden müssen Einwirkungen, die die körperli-

che Integrität einer Person bedrohen und Vermögenseinbussen verursachen, die über einen Bagatellschaden hinausgehen. In all diesen Fällen können sich die Betroffenen gestützt auf Art. 679 ZGB wehren und auf Beseitigung der Schädigung und auf Schutz gegen den drohenden Schaden klagen. Zusätzlich ermächtigt sie Art. 679 ZGB, Schadenersatz zu verlangen.

In den meisten Fällen können die Nachbarn Bauvorhaben wegen der Auswirkungen, die sie auf sie haben, jedoch nicht verhindern. Unter Umständen können sie aber Ersatz für den erlittenen Schaden verlangen. Gemäss Art. 679a ZGB müssen dafür die folgenden Voraussetzungen erfüllt sein.

Übermässige Einwirkungen

Ob die Nachteile, die einem Nachbarn erwachsen, übermässig sind, beurteilt das zuständige Gericht nach eigenem Ermessen, in Abwägung der Interessen der Parteien und aufgrund der konkreten Verhältnisse. Dabei berücksichtigt es unter ande-

rem die Lage und Beschaffenheit der Grundstücke und den Ortsgebrauch (siehe Art. 684 Abs. 2 ZGB).

Vorliegen eines Schadens

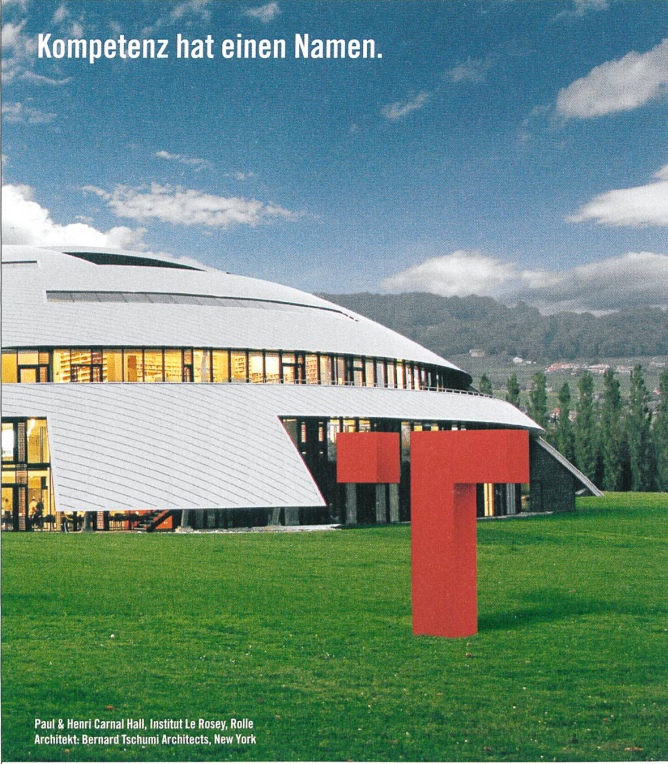
Das Vermögen des Nachbarn muss durch die Bautätigkeit unfreiwillig und nachweislich vermindert worden sein. Zu denken ist etwa an Gebäudeschäden, an Umsatzeinbussen eines Restaurantbetreibers oder Ladeninhabers, geringere Mietzinseinnahmen durch temporäre Mietzinssenkungen oder an die Kosten von Massnahmen, die zur Milderung der Immissionen ergriffen wurden.

Die Bautätigkeit und die daraus erwachsenen Immissionen müssen für die Vermögenseinbusse ursächlich sein. — *Isabelle Vogt, luksundvogt.ch*

Weitere Informationen

Hürlimann-Kaup/Nyffeler, *Übermässige Immissionen als Folge rechtmässiger Bautätigkeit*, in: *Baurecht, Zeitschrift für Baurecht und Vergabewesen*, Fribourg, 1/2015, S. 5 ff.

Kompetenz hat einen Namen.



Paul & Henri Carnal Hall, Institut Le Rosey, Rolle
Architekt: Bernard Tschumi Architects, New York

T **Tuchs Schmid**

Partner für anspruchsvolle Projekte in Stahl und Glas

Tuchs Schmid AG, Frauenfeld, www.tuchs Schmid.ch

GEBÄUDE-AUFSTOCKUNG

RISSE? SENKUNGEN?

GEBÄUDE-HEBUNG

FUNDAMENT-STABILISIERUNG

BAUGRUND-VERSTÄRKUNG

URETEK
Injektionen
schnell und einfach!

Kostenlose Angebote:

URETEK Schweiz AG
6052 Hergiswil
Tel. 041 676 00 80
www.uretek.ch - uretek@uretek.ch

URETEK®