

Recht informiert.

Der Newsletter von Pfisterer Fretz Rechtsanwälte,
Dezember 2017

Neues Hammerschlagsrecht im Kanton Aargau

Wer baut, ist regelmässig auf die Benutzung oder Beanspruchung des Nachbargrundstücks angewiesen. Im Kanton Aargau musste der Bauherr bisher die Zustimmung des Nachbarn einholen, wollte er beispielsweise ein bis an die Grenze reichendes Fundament betonieren oder ein Gerüst auf die Parzelle des Nachbarn stellen. Mit Inkrafttreten des neuen Einführungsgesetzes zum ZGB (EG ZGB) wird der Bauherr berechtigt, für die Erstellung von neuen Bauten das Nachbargrundstück vorübergehend zu benützen, wenn dies erforderlich ist.



Die sogenannten Hammerschlagsrechte sind keine Erfindung der Neuzeit. Gerade die angestrebte Verdichtung der Bauweise und die damit verbundenen engen Platzverhältnisse, bescheren dem Thema jedoch zunehmende Aktualität. So ist beispielsweise nach der kantonalen Bauverordnung (BauV) für Tiefgaragen oder Untergeschosse (sogenannte Unterniveau- und unterirdische Bauten) grundsätzlich lediglich ein Grenzabstand von 50 cm einzuhalten (§ 20 Abs. 2 BauV). Muss beim Bau die Nachbarparzelle beansprucht werden (beispielsweise zur Baugrubensicherung), so hatte der Bauherr bisher kein Recht, das fremde Grundstück dafür zu benutzen. Der Nachbar musste den Arbeiten, die weiter gehen als Instandsetzungsarbeiten, jeweils zustimmen. Neu bestimmt § 76 Abs. 1 EG ZGB, der am 1. Januar 2018 in Kraft tritt*, unter dem Titel "Nachbarschaftliches Zutrittsrecht" Folgendes:

"Die Grundeigentümerin oder 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."

Die bisherige Vorschrift in § 91 EG ZGB (in der Fassung bis 31. Dezember 2017) wird demnach auf alle möglichen Unterhalts- und Erstellungstätigkeiten sowie auf Beseitigungen ausgeweitet. Vorausgesetzt wird, dass das Betreten des Nachbargrundstücks "erforderlich" ist. Gemäss der Botschaft des Regierungsrats muss das Betreten oder die vorübergehende Benützung "unumgänglich" sein ([Botschaft 16.136 zur Totalrevision des EG ZGB vom 22. Juni 2016, Bericht und Entwurf zur 1. Beratung](#), S. 38). Der Regierungsrat setzt damit "erforderlich" mit "unumgänglich" gleich.

"Unumgänglich" besagt im allgemeinen Sprachgebrauch, dass keine andere Möglichkeit zur Vornahme dieser Arbeiten besteht. Diese Auslegung würden wir jedoch als sehr streng erachten. Denn die Einschränkung des Hammerschlagsrechts darf unserer Auffassung nach nicht dazu führen, dass dadurch die Mehrkosten ins Unermessliche steigen. Sind bei der Bauausführung verschiedene Varianten denkbar, wovon diejenige ohne Beanspruchung des Hammerschlagsrechts massiv teurer zu stehen kommt, so soll unserer Auffassung nach der Bauherr nicht in allen Fällen zur kostspieligeren Variante gezwungen werden können. "Erforderlich" im Sinne des Gesetzes verstehen wir so, dass die Arbeiten mit verhältnismässigem Aufwand anders nicht möglich sind. Beispielsweise kostet die Anlieferung eines massiven Wandelements via Helikopter ohne Beanspruchung des Nachbargrundstücks in der Regel ein Vielfaches mehr als die Aufstellung eines Krans auf dem Nachbargrundstück zu demselben Zweck. In diesen Fällen soll unseres Erachtens das gesetzliche Hammerschlagsrecht ausgeübt werden dürfen, auch wenn die vorübergehende Benützung nicht "unumgänglich" ist.

Weiterhin Gültigkeit behält das Prinzip der Schadenersatzpflicht. Schaden, der aus dem Betreten oder Benützen entsteht, soll privatrechtlich durch Vertrag oder notfalls gerichtlich durch die Betroffenen geklärt werden. Das Gesetz verzichtet auf eine generelle Regelung einer Abgeltung der Beeinträchtigung. Es ist also jeweils fallweise zu untersuchen, zu welchen Beeinträchtigungen die Inanspruchnahme des Grundstücks führt. Ist bereits vor der Beeinträchtigung klar, dass die Benützung

des Nachbargrundstücks zu einem (finanziellen) Schaden führen wird, weil beispielsweise ein vermieteter Parkplatz vorübergehend nicht benutzt werden kann, so empfehlen wir, vorgängig eine vertragliche Regelung zu treffen.

* Ebenfalls per 1. Januar 2018 treten die neuen Abstandsvorschriften für Pflanzen in Kraft (wir haben im [Newsletter September 2017](#) darüber berichtet).
