

Nachbarrecht / Grenzabstand

Michael Fretz

lic. iur., Rechtsanwalt / Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht

HEV Aarau und Kulm / 17. November 2021

“Abstand”

- Bedeutung von Abstand
- Vielfalt von Abstandsvorschriften
- Verschiedene Zuständigkeiten



Abstandsvorschriften

- Unterscheidung I: Bauten und Pflanzen
- Unterscheidung II: Grenzabstand, Strassenabstand, Kulturlandabstand, Waldabstand, Gewässerabstand
- Verschiedene Bauten: Gebäude, Kleinbauten, Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen, Tiefbauten
- Verschiedene Pflanzen: Grünhecken, Bäume, Reben, Obstbäume



Gebäude

- Grenzabstand
- Nachbargrundstück
- Bau- und Nutzungsordnung (§ 47 Abs. 1 BauG)
- Änderung der Abstände mit Dienstbarkeitsvertrag (§ 47 Abs. 2 BauG)

Gebäude

- Strassenabstand
- Gemeindestrasse
- 4 m (§ 111 Abs. 1 BauG)
- Ausnahmebewilligung
- Besitzstand



Gebäude

- Strassenabstand
- Kantonsstrasse
- 6 m (§ 111 Abs. 1 BauG)
- Ausnahmebewilligung
- Besitzstand

Kleinbauten

- Grundfläche max. 40 m²
- Traufseitige Fassadenhöhe: max. 3 m
- Nur Nebennutzflächen
- Grenzabstand: 2 m
(wenn die Gemeinde nichts anderes festlegt)
- Schriftliche Vereinbarung (§ 19 Abs. 2 BauV / § 47 Abs. 3 BauG)



Kleinbauten

- Strassenabstand: 4 m
- Ausnahme nach § 67a BauG (“erleichterte Ausnahmegewilligung”)
- Vorspringendes Gebäudeteil (Vordach) nach § 21 BauV (60 cm bei Kleinbauten, wenn sie untergeordnet sind)



Kleinstbauten

- Definition in § 49 BauV
- Grundfläche: max. 5 m²
- Gesamthöhe: max. 2.5 m
- Immissionen dürfen nur minim sein
- Grenzabstand: 2 m (seit 1. November 2021 in § 19 Abs. 2 BauV geregelt)



Einfriedung

- Zäune, Sichtschutzmauern etc.
- “einfriedende” Funktion
- Grenzabstand 0 m (“an die Parzellengrenze”)
- “auf die Parzellengrenze” im gegenseitigen Einverständnis
- Wenn die Gemeinde nichts anderes festlegt



Einfriedung

- Grenzabstand 0 m (“an die Parzellengrenze”)
- “auf die Parzellengrenze” im gegenseitigen Einverständnis
- Maximale Höhe: 1.80 m
- § 28 BauV

Einfriedung

- Strassenabstand
- Gemeindestrasse
- § 111 Abs. 1 BauG
- Abstand 60 cm (bis zu einer Höhe von 1.80 m)
- “wenn die Gemeinde nichts anderes festlegt”

Einfriedung

- Strassenabstand
- Gemeindestrasse
- § 111 Abs. 1 BauG
- Abstand 60 cm (bis zu einer Höhe von 1.80 m)
- Hier: Höhe über 2 m und kein Abstand
- Ausnahmegewilligung?

Einfriedung

- Strassenabstand
- Kantonsstrasse
- § 111 Abs. 1 BauG
- Abstand 1 m (bis zu einer Höhe von 80 cm)
- Abstand 2 m (bis zu einer Höhe von 1.80 m)
- Hier: Höhe ca. 2 m und ca. 30 cm Abstand
- Ausnahmegewilligung?

Einfriedung

- Strassenabstand
- Kantonsstrasse
- § 111 Abs. 1 BauG
- Abstand 2 m (bis zu einer Höhe von 1.80 m)
- Hier: Höhe ca. 1.80 m und kein Abstand
- Ausnahmebewilligung?
- Solarzellen als Einfriedung?

Stützmauer

- “stützende” Funktion
- Grenzabstand 0 m (“an die Parzellengrenze”)
- “auf die Parzellengrenze” im gegenseitigen Einverständnis
- Wenn die Gemeinde nichts anderes festlegt
- § 28 BauV

Stützmauer

- Max. Höhe: 1.80 m
- Offenes Schutzgeländer wird nicht angerechnet
- “Wo es die Geländebeziehungen erfordern, sind höhere Stützmauern zulässig” (§ 28 Abs. 2 BauV)
- Rückversetzung um das Mehrmass ihrer Höhe



Stützmauer

- Strassenabstand
- Kantonsstrasse: 6 m
- Gemeindestrasse: 4 m
(Vorbehalt abweichende Festlegung in der BNO)
- Ausnahmebewilligung?
Beseitigungsrevers?

Stützmauer

- Kulturlandabstand / Landwirtschaftszone
- 60 cm Abstand zur Bauzonengrenze
- Für Stützmauern höher als 2.40 m erhöht sich der Abstand um die Mehrhöhe
- Grenzabstandsvorschriften bleiben zusätzlich anwendbar
- § 29 BauV

Parkplätze

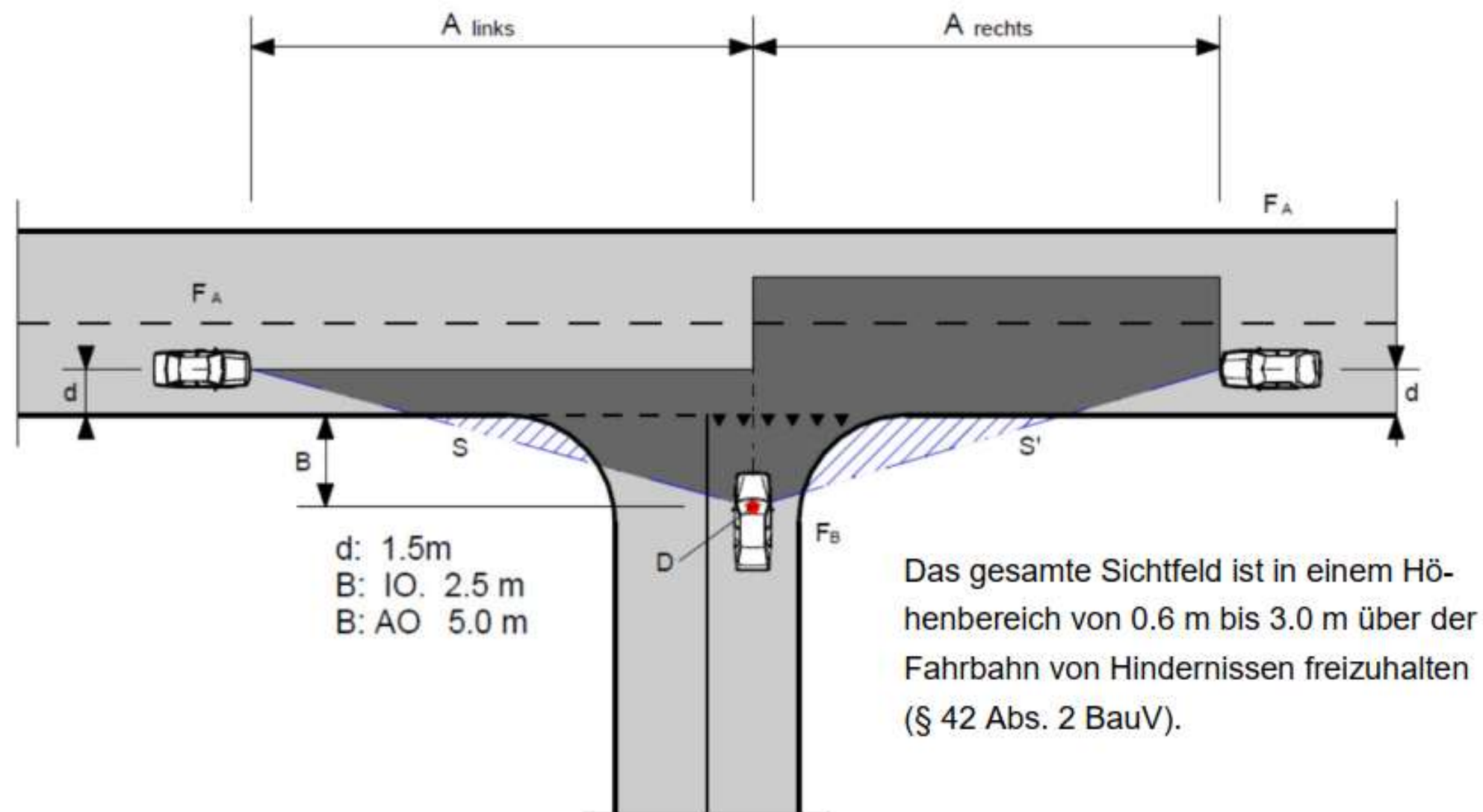
- Parkplätze sind Bauten (§ 6 Abs. 1 lit. b BauG)
- Grenzabstand: 50 cm / Reduktion mit schriftlicher Vereinbarung (§ 20 Abs. 2 BauV)
- Gemeindestrasse: 4 m
- Abweichung gemäss BNO



Parkplätze

- Strassenabstand
- Kantonsstrasse
- Abstand: 6 m (§ 111 Abs. 1 BauG)
- Ausnahmebewilligung?
- Sichtzonen (§ 110 Abs. 3 BauG)

3.1 Sichtverhältnisse an Knoten ohne Geh- oder Radweg und ohne Rechtsvortritt



A	Knotensichtweite	B	Beobachtungsdistanz
D	Beobachtungspunkt	S	Sichtlinie
S'	Sichtlinie im Überholfall	d	Abstand Mitte Fahrzeug bis Fahrbahnrand
FA	Vortrittberechtigtes Fahrzeug	FB	Vortrittbelastetes Fahrzeug
	Sichtfeld (gesamtes Feld mit freizuhaltender Sicht)		
	Sichtzone (Zone ausserhalb Strassenparzelle)		

Sichtzone

- Kantonales Merkblatt
- Sichtfreier Raum
- Hoheitliche Anordnung
- Eigentumsbeschränkung
- Gesetzliche Grundlage in § 110 Abs. 3 BauG

Pflanzen

- Abstandsvorschriften für Pflanzungen im EG ZGB
- Unterscheidung Grünhecken und andere Pflanzen
- Zivilrecht / Schnittstellen zum öffentlichen Recht



Grünhecke

- § 72 EG ZGB (Bauzone)
- Grenzabstand 60 cm ab Stockmitte bis zu einer Höhe von 1.80 m
- Bei einem Grenzabstand über 1.80 m ab Stockmitte ist eine Höhe bis zum Mass des Grenzabstands zulässig
- Unterhaltungspflicht (nicht über die Grenze wachsen)

Grünhecke

- Strassen- oder Grenzabstand? EG ZGB oder BauG?
- BNR des Kantons Aargau: *“Mit «Einfriedigungen» gemäss § 111 BauG sind sowohl Einfriedungen baulicher Art wie auch Einfriedungen aus Pflanzen gemeint.»*
- Strassenabstand auch für pflanzliche Einfriedungen

Bäume

- Bäume und Sträucher (§ 73 EG ZGB)
- 1 m für Pflanzen mit einer Höhe über 1,8 m bis zu 3 m
- 2 m für Pflanzen mit einer Höhe über 3 m bis zu 7 m
- halbe Pflanzenhöhe für Pflanzen mit einer Höhe über 7 m bis zu 12 m
- 6 m für Nuss-, Kastanien- und andere Bäume mit einer Höhe über 12 m

Reben & grosse Obstbäume

- § 73 Abs. 2 EG ZGB
- Sondervorschrift nur für Reben und grosse Obstbäume
- 0,5 m für Reben mit einer Höhe über 1,8 m
- 3 m für Obstbäume mit einer Höhe über 7 m

Rückschnitt

- § 75 EG ZGB
«Rückschneidepflicht»
- Das Zurückschneiden von Pflanzen auf die zulässige Masse kann jederzeit verlangt werden.
- Bei der Durchsetzung sind die Vegetationszeiten wenn möglich zu berücksichtigen.

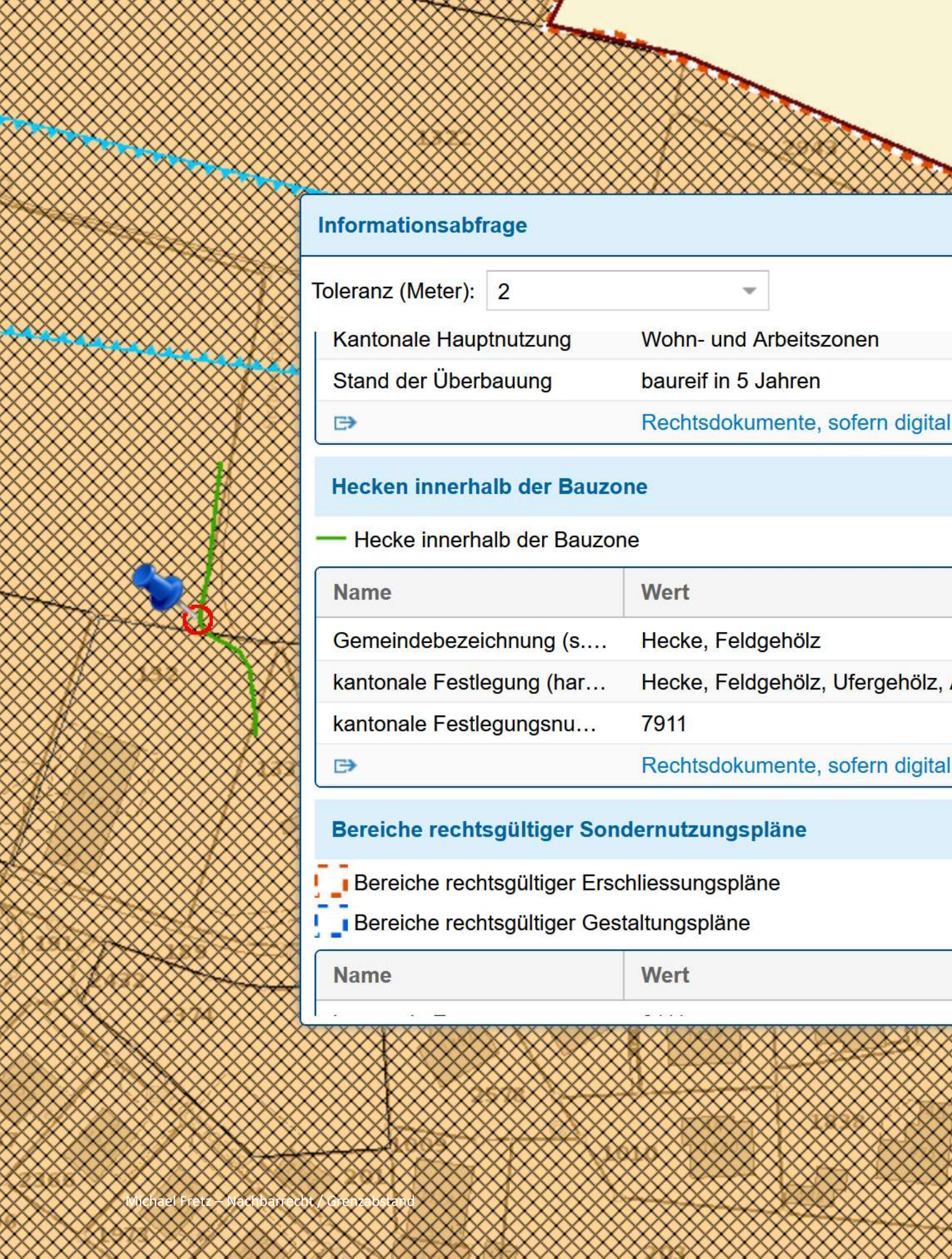
Bäume

- Strassenabstand
- EG ZGB oder BauG?
- § 111 Abs. 1 BauG:
Einzelne Bäume müssen
einen Strassenabstand
von 2 m (Kantonsstrasse)
bzw. 60 cm (Gemeinde-
strasse) einhalten
- Wenn die Gemeinde
nichts anderes festlegt



Naturschutzobjekte

- Geschützte Hecken
- Geschützte Einzelbäume
- Bauzonen-
/Kulturlandplan
- Beseitigungsverbot /
Pflicht zur Pflege und
Ersatzanpflanzung



Abstände aus dem Umweltrecht

- Kaminrichtlinien (“Mindesthöhe von Kaminen über Dach”)
- Erdsonden (technischer Abstand aufgrund Wärmeentzug des Erdreichs)
- Hochspannungsleitungen
- Brandschutzabstände

Geruchsimmissionen

- Abstandsvorschriften?
- Mindestabstände für Tierhaltungsanlagen
- FAT-Bericht
- Einzelfallbeurteilung, keine fixe Mindestabstände



Weitere Abstände

- Waldabstand (BauG, Waldlinienpläne)
- Gewässerabstand (Gewässerschutzgesetz, Zonenpläne)

Prozessuales



Bezirksgericht Aarau
Präsidium des Zivilgerichts



Verwaltungsgericht
3. Kammer

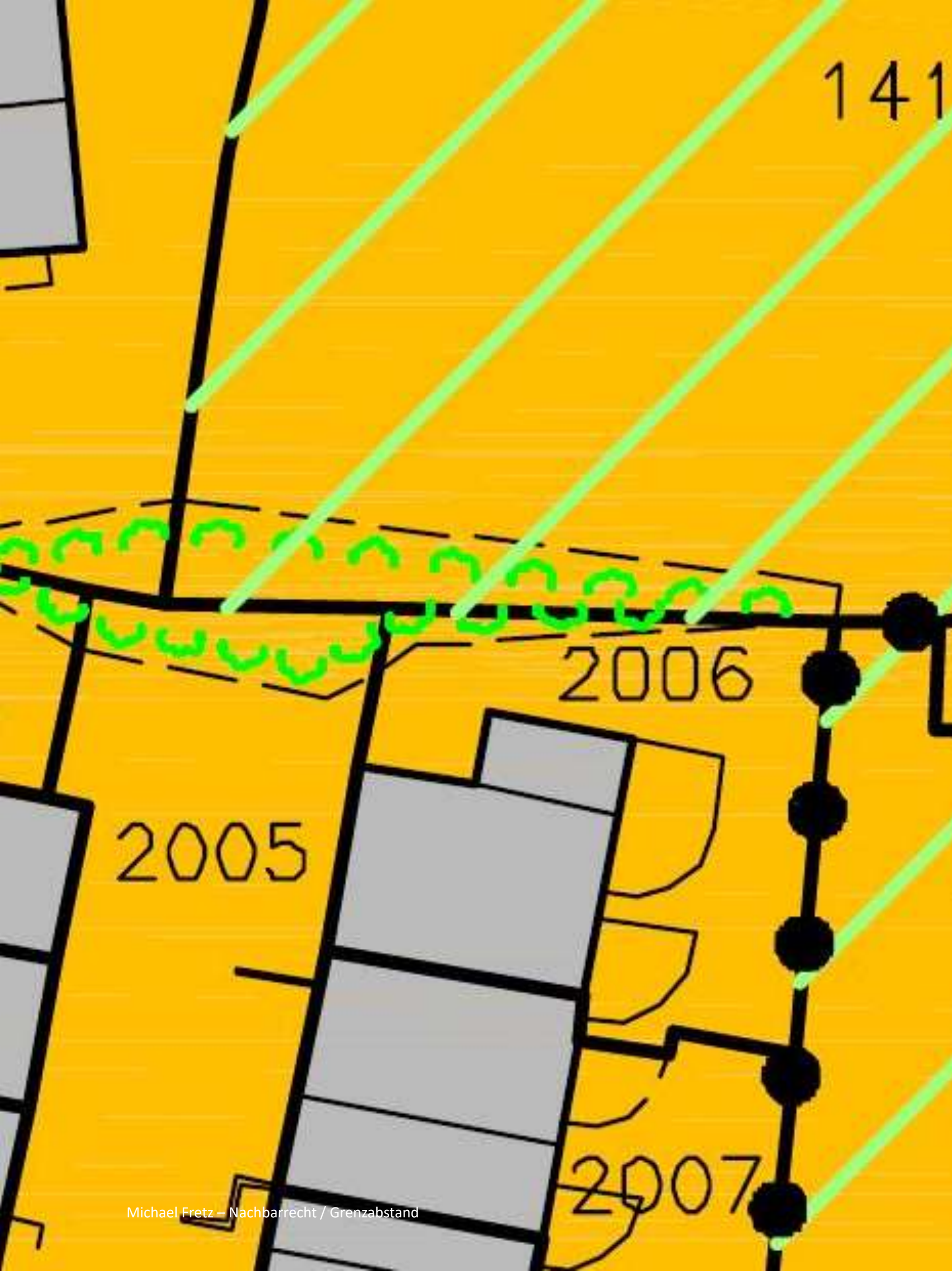
- Prozessuale Durchsetzung?
- Zivilrechtsweg
(Schlichtungsgesuch
Friedensrichter, Klage an
Bezirksgericht, Obergericht,
Bundesgericht)
- Öffentliches Recht
(Gemeinderat, Departement BVU, Verwaltungsgericht, Bundesgericht)
- Mediation / Schlichtung

Praxisbeispiel

- Einzelbaum (Blutahorn)
- Höhe ca. 12 m
- Grenzabstand ca. 1 m
- Pflanzabstand EG
ZGB deutlich verletzt

Praxisbeispiel

- Aber: Teil einer geschützten Hecke gemäss Bauzonenplan
- Nachbarschaft reicht Klage ein
- Bezirksgericht geht nicht auf Argumentation der geschützten Hecke ein
- Gericht ordnet Gutachten über das Alter des Baums an



Praxisbeispiel



Abbildung 1:
Zuwachsbohrer für die Entnahme von
Proben an lebendem und totem Holz.
Vergrößerung der Bohrerspitze unten.

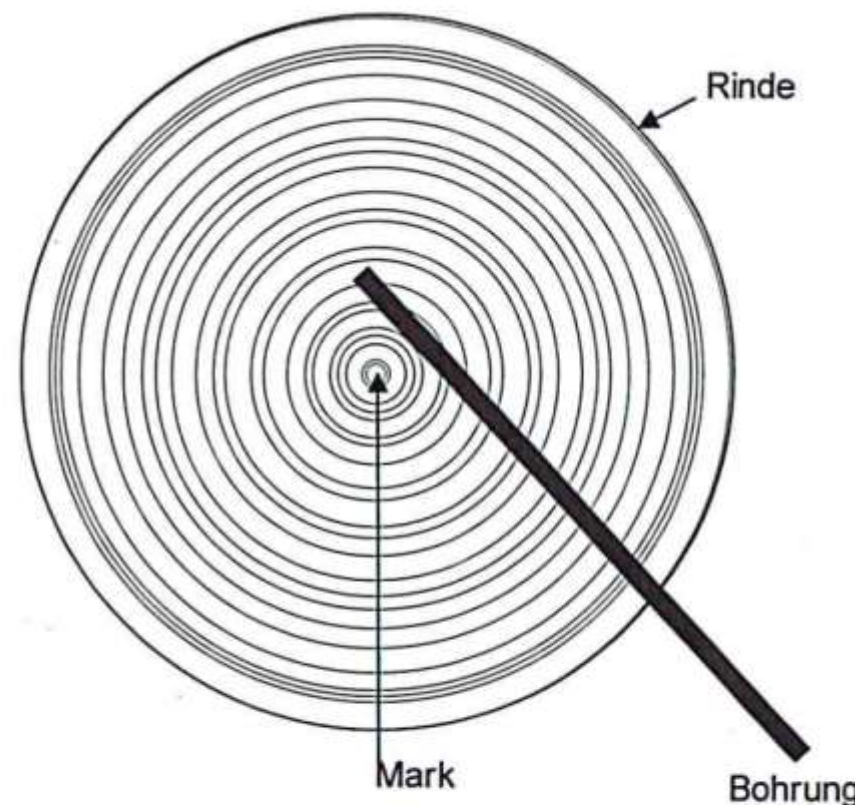
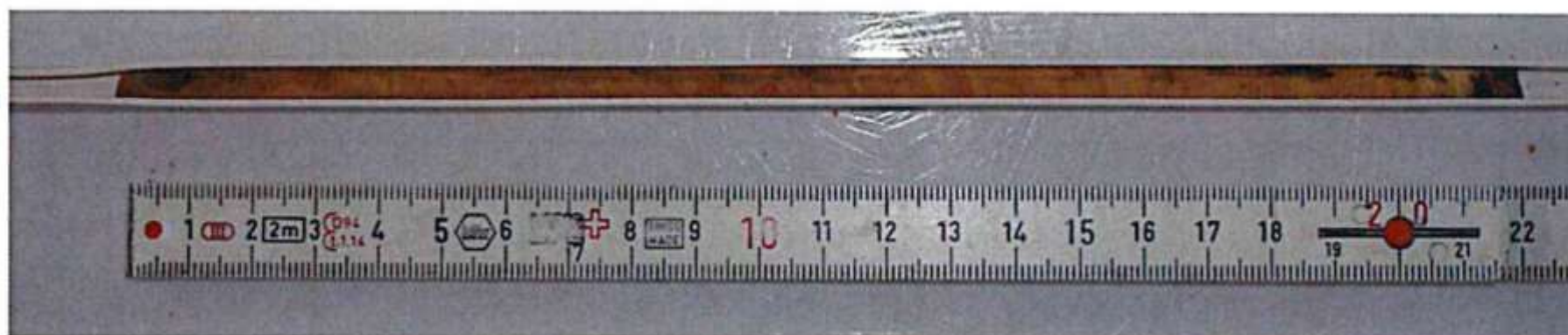


Abbildung 2:
schematischer Stammquerschnitt mit
Lage der Bohrung.



- Gutachter entnimmt Bohrprobe des Stamms
- Resultat: “Der Baum ist mindestens 31 Jahre alt.”
- Kläger ziehen Klage zurück
- Baum steht trotz Verletzung des Pflanzabstands
- Verwirkung des Beseitigungsanspruchs nach 30 Jahren?

Fazit

- Viele Vorschriften = viele Streitfälle
- Gegenseitige Rücksichtnahme und Kenntnisse der Vorschriften → Vermeidung von strittigen Verfahren
- Bedeutung einer guten Nachbarschaft

