Zeitschrift: Werk, Bauen + Wohnen
Herausgeber: Bund Schweizer Architekten
Band: 95 (2008)
Heft: 7-8: Beijing et cetera

Rubrik: bauen + rechten : Hammerschlag

Nutzungsbedingungen
Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 02.07.2025

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

§ Hammerschlag

Wer an der Aussenwand des eigenen Hauses, das unmittelbar an der Grenze zum Nachbargrundstück steht, eine Reparatur vornehmen muss und dazu eine Leiter anstellen will, um darauf stehend einen Nagel einzuschlagen, darf das tun: das Nachbargrundstück betreten, die Leiter darauf abstellen und die beschriebene Arbeit verrichten. In Art. 695 ZGB ist von dieser «Befugnis des Grundeigentümers» die Rede, «zum Zwecke der Bewirtschaftung und Vornahme von Ausbesserungen und Bauten das nachbarliche Grundstück zu betreten».

Dieses Recht wird auch Hammerschlags- oder Leiterrecht genannt. Wie es im Einzelnen auszugestalten ist, überlässt das Bundes- dem kantonalen Recht. Es besteht allerdings auch dann, wenn die Kantone keine Regelung dazu erlassen: Wenn Bauwillige andernfalls in eine «Baunot» gerieten, dürfen Sie nach einer Voranzeige das Nachbargrundstück betreten und vorübergehend benützen; dabei müssen sie schonend vorgehen und allfälligen Schaden vollumfänglich ersetzen. In diesem Sinn formulieren es denn auch viele kantonale Erlasse (meist die Einführungsgesetze ins Zivilgesetzbuch oder im Kanton Zürich beispielsweise das Planungs- und Baugesetz).

Was den Umfang des Hammerschlagsrechts angeht, sind die Kantone in ihrer Gesetzgebung durch das Bundesprivatrecht jedoch beschränkt: Art. 695 ZGB spricht nur vom «Betreten» des nachbarlichen Grundstückes. Zwar ist anerkannt, dass darüber hinaus die «vorübergehende Benützung des Grundstückes» erlaubt ist. Dabei ist insbesondere an das Lagern von Baumaterialien, das Aufstellen eines Gerüstes und dergleichen zu denken, oder an das Befahren mit einem Bagger, dessen Schaufel vom Nachbar- auf das Baugrundstück hinübergreift. Indessen würde das Eigentumsrecht durch erhebliche Veränderungen des nachbarlichen Grundstückes unzulässig verletzt, etwa durch Abgrabungen oder die Zerstörung von nachbarlichen Vorrichtungen (so das Bundesgericht in einem Entscheid aus dem Jahr 1978).

Seit Inkrafttreten des Zivilgesetzbuches haben sich die Möglichkeiten und die Bedürfnisse beim Bauen in Nachbarschaft zweifellos stark gewandelt, und dem Begriff des Hammerschlagsrechts haftet mittlerweile etwas Romantisches, gar Verniedlichendes an: Heute geht es häufig auch darum, Baugruben in das Nachbargrundstück hinein anzuböschen; mitunter will dafür von den Nachbarn unter dem Titel des Hammerschlagsrechts auch die Entfernung jahrzehntealter Bäume abverlangt werden. Ob dies mit dem Bundeszivilrecht vereinbar sei und ob auch die – vielleicht markante – Einsparung an Baukosten eine Baunot begründe, mag an dieser Stelle offen bleiben. In der Praxis jedenfalls scheint ein gewisser Pragmatismus die Regel geworden sein: So wird etwa argumentiert, wenn das Baurecht den Grenzbau erlaube, sei darin – und demnach im Hammerschlagsrecht – zwingend die Befugnis zur Inanspruchnahme des Nachbargrundstücks nicht nur auf der Oberfläche (für das Baugerüst beispielsweise), sondern auch für das Abgraben oder für das Setzen einer Spundwand enthalten, und entsprechend fallen die behördlichen Feststellungen über die Zulässigkeit solcher Baumassnahmen aus.

Ob das Nachbargrundstück vorübergehend für bauliche Massnahmen benützt werden darf, ist einerseits nach dem Eigentumsrecht, anderseits unter Abwägung der nachbarlichen Interessen zu beurteilen.

Zum Eigentumsrecht ist zu bedenken, dass sich das Grundeigentum nach schweizerischem Recht nicht unendlich in den Boden oder in den Luftraum erstreckt: Es reicht in vertikaler Richtung nur so weit, als dies für die freie Eigentumsbetätigung von Interesse ist. Je nach Tiefe muss deshalb beispielsweise für das Setzen von Erdankern nicht auf das Hammerschlagsrecht abgestellt werden. Anderseits hat die Zürcher Baurekurskommission jüngst festgestellt, dass das Überstreichen eines Nachbargrundstückes mit einem Kranausleger als Inanspruchnahme dieses Grundstückes zu qualifizieren und nach den Regeln des Hammerschlagsrechts zu behandeln sei.

Im Zusammenhang mit der Interessenabwägung gilt, dass die Bauwilligen für die Inanspruchnahme eines Nachbargrundstückes zwar die Notwendigkeit von vorgesehenen Massnahmen nachweisen müssen, diese Notwendigkeit aber keine absolute zu sein braucht: Alternative Möglichkeiten einer Realisation auf dem Baugrundstück selbst schliessen die Inanspruchnahme des Nachbargrundstückes nicht von vornherein aus; das Nachbargrundstück darf vielmehr auch dann beansprucht werden, wenn das Interesse des Nachbarn an einer ununterbrochenen Unversehrtheit seines Grundstückes deutlich geringer zu gewichten ist als das Interesse der Bauwilligen an der Wahl einer offenbar vernünftigeren oder objektiv schonenderen Baumethode.

Vom Hammerschlagsrecht darf nur gegen Schadenersatz Gebrauch gemacht werden. Dazu eine letzte Bemerkung: In ihrem bereits angesprochenen Entscheid hält die Zürcher Baurekurskommission dafür, dass das Überstreichen eines Nachbargrundstückes mit einem Kranausleger keine Schädigung darstelle und deshalb nicht abzugelten sei; im Regelfall jedoch erachten die Zürcher Baurekurskommissionen eine Entschädigung von 15 Fr./m² und Monat für die beanspruchte Fläche als angemessen.

Dominik Bachmann