



Baulärm

Der Baulärm gehört mit den von Bauarbeiten ausgelösten Erschütterungen und den Staubentwicklungen zu den Immissionen, die aus Sicht der Bauenden nicht oder nicht immer zu vermeiden sind, unter denen die Nachbarschaft aber oft und oftmals erheblich zu leiden hat. In der grossen Mehrzahl erdulden die Nachbarn insbesondere den Baulärm mit manchmal beachtlicher Toleranz, immer wieder hört man aber auch die verärgerte Feststellung, dass man doch wohl nicht alles einfach über sich ergehen lassen müsse. Beide Haltungen sind richtig:

Grosse Beachtung hat in diesem Zusammenhang ein Bundesgerichtsentscheid über eine Baustelle an der Zürcher Bahnhofstrasse gefunden, der unter ausführlicher Darlegung der Rechtsgrundlagen einem Verkaufsgeschäft dem Grundsatz nach einen Ersatzanspruch zuerkannt hatte, sofern dieses – der Sachverhalt musste in einem zweiten Rechtsgang noch abgeklärt werden – einen nachweisbaren Schaden erlitten hatte, weil ihm wegen übermässig langer, intensiver Bauarbeiten auf dem Nachbargrundstück und insbesondere wegen der behindernden Bauabschränkungen die Kundschaft wegblieb. Auch wenn dieses Urteil vor nunmehr 20 Jahren gefällt worden ist, ist es als leading case zur Grundsatzfrage einer Schadenersatzpflicht aus Bauimmissionen weiterhin aktuell (vgl. wbu 11|2004).

Kernsätze dieses Urteils sind: (1) Immissionen, die bei notwendigen und zweckmässigen Bauarbeiten auftreten und trotz aller Sorgfalt unvermeidbar sind, stellen keine Rechtswidrigkeit dar; sie können daher nicht gestützt auf Nachbarrecht untersagt werden (diesen Grundsatz hat das Bundesgericht in so genannter Lückenfüllung entwickelt, also durch Ergänzung einer Gesetzesbestimmung, die die Rechtswirklichkeit nicht vollkommen zu erfassen bzw. zu regeln vermochte),

aber: (2) Solche Immissionen müssen, wenn sie übermässig stark sind und zu einer beträchtlichen Schädigung führen, entschädigt werden; ob die Immissionen übermässig sind, entscheidet das jeweils angerufene Gericht unter Würdigung aller Umstände mit dem ihm zustehenden weiten Ermessen. (3) Der Duldungspflicht auf der einen Seite entspricht also – allerdings nur bei übermässigen Immissionen – eine Entschädigungspflicht auf der andern Seite.

Wohl noch nicht das letzte (Richter-)Wort gesprochen ist über die bis dahin eher zu verneinende Streitfrage, ob eine Ersatzpflicht nicht nur bei «Geschäftsschädigung», sondern auch bei übermässiger Beeinträchtigung des nicht-pekuniären Wohnwertes von Nachbarigentum besteht. (Eine wiederum andere, allerdings auch schon bejahte Frage ist diejenige nach dem Anspruch auf Mietzinsreduktion wegen Bauarbeiten auf Nachbargrundstücken).

Nicht schutzlos ausgesetzt

Sieht man von der Entschädigungspflicht ab, die in eher seltenen Fällen überhaupt besteht, sind die Bauenden aber gleichwohl nicht einfach frei und ist die Nachbarschaft den Bauimmissionen nicht völlig schutzlos ausgesetzt: Neben dem privaten Nachbarrecht ist auch das öffentliche Baurecht zu beachten. Allerdings helfen dabei den Nachbarn die Empfindlichkeitsstufen nach Lärmschutzverordnung (LSV) und allgemeine Bestimmungen daraus (wie «Die Aussenlärmemissionen beweglicher Geräte und Maschinen müssen so weit begrenzt werden, als dass die betroffene Bevölkerung in ihrem Wohlbefinden nicht erheblich gestört wird», Art. 4 Abs. 1 lit. b LSV) in der Praxis nur wenig weiter. Reichlich allgemein gehalten sind auch die Baulärmrichtlinien des Bundesamtes für Umwelt, deren Beachtung nach bundesge-

richtlicher Feststellung auch nicht ausschliesst, dass die Lärmimmissionen übermässig ausfallen. Als wirkungsvoll erweisen sich aber die kommunalen Polizeiverordnungen, soweit sie Ruhezeiten festlegen: Weil das Bundesrecht in Sachen (Bau-)Lärm nicht alles abschliessend geregelt hat, steht es den Kantonen frei, hierzu ergänzende oder verschärfende Vorschriften zu erlassen. In den Ruhezeiten sind sowohl die vermeidbaren als auch die unvermeidbaren Bauarbeiten untersagt, beispielsweise auch Baustellenverkehr, selbst wenn er auf öffentlichen Strassen zur gleichen Zeit zulässig wäre. (Und wo Bauarbeiten wegen überwiegender Interessen während der Ruhezeiten ausnahmsweise doch nicht unterbleiben können – zum Beispiel bei Bauarbeiten am Eisenbahnnetz –, sind bei der Beurteilung der Übermässigkeit von Immissionen die verordneten Ruhezeiten als Ortsgebrauch zu berücksichtigen.) Ein gewichtiger Vorteil der Ruhezeitenbestimmungen ist für beide Seiten deren Klarheit: Mit der zeitlichen Eingrenzung entfällt die Auslegungsfrage, ob ein Baulärm gemessen an seiner Intensität nun zu dulden sei oder nicht. (vgl. u. a. BGE 114 II 230; BGE 91 II 100; OGer ZH SU080043)

Dominik Bachmann