

Dem vorliegenden Streitfall lag die rechtskräftig bewilligte Erstellung eines teilweise bis an die Grenze des Nachbargrundstücks reichenden Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage zu Grunde. Mit dem angefochtenen Beschluss erteilte die Baubehörde dem privaten Rekursgegner die Bewilligung zur Inanspruchnahme des Nachbargrundstücks gegen Entrichtung einer Entschädigung.

Aus den Erwägungen:

4.2 Rechtsgrundlage für das Hammerschlagsrecht gemäss §§ 229 f. PBG bildet Art. 695 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB). Danach sind die Kantone ermächtigt, nebst anderem insbesondere die Befugnis des Grundeigentümers zum Betreten des Nachbargrundstücks zu regeln.

Mit ihrem Entscheid gemäss § 230 Abs. 2 PBG greift die Behörde unmittelbar in private Eigentumsrechte von am Bauvorhaben nicht beteiligten Drittpersonen ein. Dieser Eingriff dient vor allem dem privaten Interesse des Bauherrn an der Realisierung seines Bauvorhabens. Daher hat sich die Inanspruchnahme stets auf das in räumlicher und zeitlicher Hinsicht Notwendige zu beschränken, und die Interessen der Beteiligten sind gegeneinander abzuwägen. Bei der Beantwortung der Frage, ob und in welchem Umfang die Beanspruchung eines Drittgrundstückes notwendig ist, kommt der Baubehörde ein Ermessensspielraum zu.

Die Höhe der Entschädigung bemisst sich grundsätzlich nach der Dauer der Beanspruchung, dem Verkehrswert des beanspruchten Landes und dem aktuellen Zinssatz der Zürcher Kantonalbank für 1. Hypotheken (§ 4 PBG). Gegebenenfalls sind zusätzliche Einschränkungen aus der Beanspruchung des Drittgrundstückes zu berücksichtigen. Der Baubehörde kommt bei der Festsetzung der Entschädigung ebenfalls ein erheblicher Ermessensspielraum zu.

Mit der Regelung von §§ 229 f. PBG wird den Verwaltungsbehörden eine Richterrolle in einem nachbarrechtlichen Streit zugewiesen. Die Baubehörde hat nicht etwa eine Bewilligung zur Inanspruchnahme des Nachbargrundstückes zu erteilen oder zu verweigern, sondern einen Entscheid über die Zulässigkeit des Begehrens und über eine allfällige Entschädigung zu fällen. Dies zeigt sich auch daran, dass es im Falle einer Einigung zwischen den Beteiligten keines Entscheides der Verwaltungsbehörde bedarf. Somit muss die Verwaltungsbehörde – anders als im Baubewilligungsverfahren – vor ihrem Entscheid den Eigentümer des Drittgrundstückes anhören (Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung [BV]). Ferner sind allfällige privatrechtliche Vereinbarungen zwischen den Beteiligten zu berücksichtigen (BRKE II Nr. 0270/2003 = BEZ 2004 Nr. 18, E. 7).

4.3 Im vorliegenden Fall ist die sachliche Notwendigkeit der vom privaten Rekursgegner nachgesuchten Inanspruchnahme des Nachbargrundstücks im festgesetzten Umfang ausgewiesen. Zwar hat das Bundesgericht anlässlich eines Urteils im Zusammenhang mit dem altrechtlichen Hammerschlagsrecht

gemäss § 115 des zürcherischen Baugesetzes vom 23. April 1893 (BauG) festgehalten, dass beim fraglichen Recht in erster Linie an die Ablagerung von Baumaterialien oder an das Errichten eines Baugerüsts zu denken sei. Naturgemäss könne es sich bei der Fläche, deren Inanspruchnahme dem Nachbarn zugemutet werden dürfe, nur um einen verhältnismässig schmalen Streifen handeln. Mit dem bundesrechtlichen Anspruch auf möglichst ungeschmälernten Genuss des Eigentums und der einschränkenden Formulierung von Art. 695 ZGB unvereinbar wäre es sodann, wenn das kantonale Recht erhebliche Veränderungen des nachbarlichen Grundstücks, wie insbesondere Abgrabungen oder die Zerstörung darauf befindlicher Vorrichtungen, zulassen würde (BGE 104 II 166 E. 3c S. 169). Diese Praxis erweist sich jedoch als zu restriktiv. So ist evident, dass die Realisierung einer Baute, welche zulässigerweise bis an die Grundstücksgrenze gestellt werden darf, kaum ohne Eingriffe in die Substanz der benachbarten Parzelle zu bewerkstelligen ist. Allein die Erstellung einer Baugrubenböschung macht die Beanspruchung des angrenzenden Grundstücks unumgänglich. Dies gilt umso mehr, wenn – wie vorliegend – zur Sicherung der Baugrube ein dichter, geschlossener Spundwandkasten errichtet werden muss (vgl. BRGE I Nr. 0075/2012 vom 18. Mai 2012, E. 5.3). Abgrabungsarbeiten auf einem Nachbargrundstück sprengen daher den Rahmen des Hammerschlagsrechts unter Verletzung der Schranken des Art. 695 ZGB nicht a priori. Vielmehr ist ausschlaggebend, ob der Umfang der Beanspruchung des Drittgrundstücks sich auf das absolut Notwendige beschränkt und einer Interessenabwägung standhält.

Vorliegend liegt es auf der Hand, dass das teilweise bis an die Parzellengrenze ragende Mehrfamilienhaus ohne die Beanspruchung des Nachbargrundstücks nicht realisierbar ist. Es ist somit ein typischer Anwendungsfall von §§ 229 f. PGB gegeben. Dem Interesse an der Realisierung des Bauvorhabens stehen die Befürchtungen und Interessen der betroffenen Nachbarn gegenüber. Vorliegend lässt sich nicht bestreiten, dass die Rekurrierenden durch die Bauarbeiten Nachteile erleiden. So sind infolge der angeordneten Baugrubensicherung und der Bauabschränkungen Eingriffe in die benachbarte Gartenanlage notwendig (u.a. Abgrabungen, Entfernung der Hecke, des Drahtzaunes und teilweise des Gartensitzplatzes). Diese Beeinträchtigungen lassen sich aufgrund der erforderlichen Sicherheitsmassnahmen nicht vermeiden. Sie beschränken sich jedoch auf einen verhältnismässig schmalen Grundstückstreifen von nur 0,7 m. Auch in zeitlicher Hinsicht bewegt sich die bewilligte Beanspruchung des benachbarten Grundstücks im üblichen Rahmen. Eine vorübergehend eingeschränkte Nutzung des Gartens während rund vier Monaten bedeutend keinen besonders gravierenden Nachteil für die Nachbarn. Aufgrund der eindeutigen Interessenslage hat die Baubehörde die strittige Inanspruchnahme somit zu Recht gewährt.

Ebenso erweist sich die nach der üblichen Formel berechnete Entschädigung für die Inanspruchnahme des Drittgrundstücks von Fr. 664.-- korrekt und ist nicht zu bemängeln. Dieses Entgelt stellt aber richtigerweise nur eine Entschädigung dafür dar, dass der beanspruchte Boden vom Grundeigentümer vorübergehend nicht benutzt werden kann. Davon zu unterscheiden sind die vom Bauherrn zu tragenden Kosten für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes oder die Behebung von durch

Bauarbeiten verursachten Schäden (BRKE II Nr. 0028/2008 = BEZ 2009 Nr. 61). Wie die Vorinstanz zu Recht einwendet, lassen sich diese Ansprüche im jetzigen Zeitpunkt noch nicht beziffern. Die Zusprechung einer zusätzlichen Entschädigung fällt im konkreten Streitverfahren mithin ausser Betracht. Steht aber wie vorliegend ausser Frage, dass ein Eingriff in die Substanz des Nachbargrundstücks für die Realisierung des Projekts unumgänglich ist (Abgrabungen, Entfernung der Hecke usw.), drängt sich zumindest die Verpflichtung zu einem Naturalersatz auf. So hat der Betroffene bei einem direkten Eingriff in die Substanz seines Grundstücks gestützt auf Art. 641 Abs. 2 ZGB einen Anspruch auf Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes (vgl. BGE 111 II 24 ff). Eine derartige Verpflichtung wird denn auch üblicherweise im Rahmen des Hammerschlagsrechts von § 229 PBG statuiert. Eine entsprechende Anordnung liegt entgegen der Ansicht der Vorinstanz im Kompetenzbereich der örtlichen Baubehörden, ist ihnen doch in solchen Streitverfahren – wie erwähnt – eine Richterrolle zugewiesen. Der angefochtene Beschluss ist damit um eine entsprechende Nebenbestimmung zu ergänzen. Allfällige weitere Schadenersatzansprüche sind auf dem zivilen Rechtsmittelweg geltend zu machen.